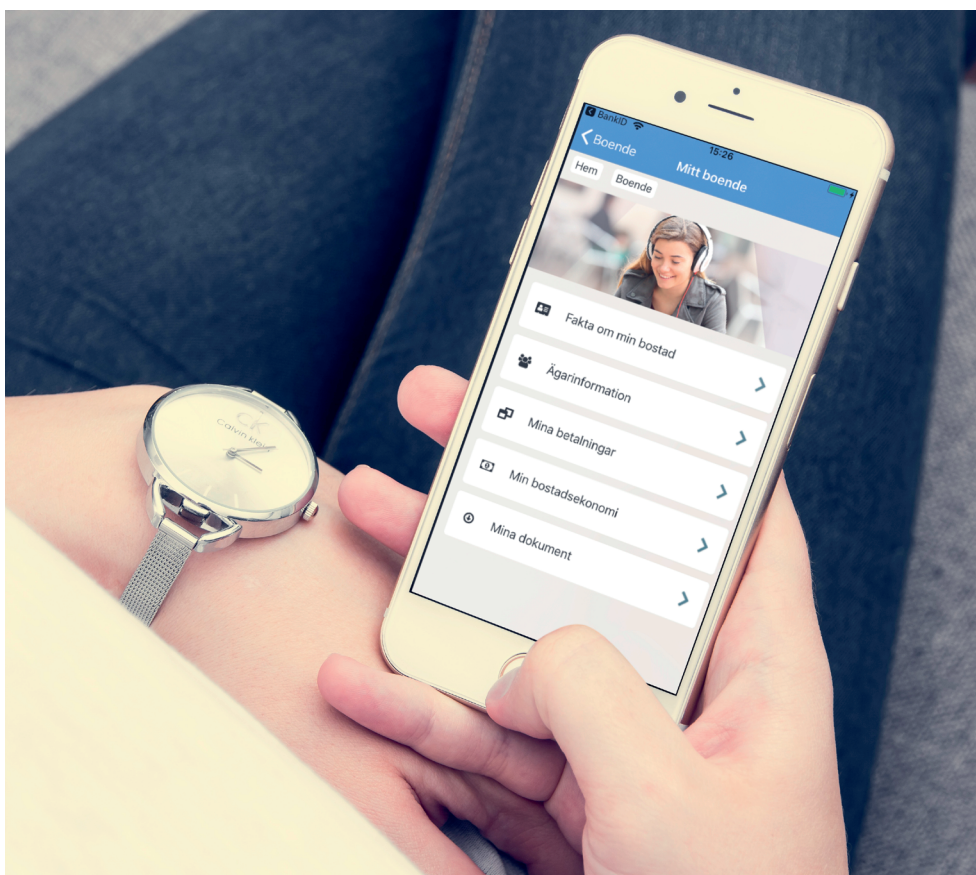




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen

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 2018 och 2038.
- 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.
- 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

Bernth Harnesk	Ledamot
Ann-Charlotte Hult	Ledamot
Lars Magnusson	Ledamot
Lilivor Thörnquist	Ledamot

Jan Arne Lundbäck	Suppleant
Jörgen Peter Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bernth Harnesk, Ann-Charlotte Hult, Jan Arne Lundbäck, Lars Magnusson, Jörgen Peter Nilsson och Lilivor Thörnquist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Per-Åke Jonsson
Cecilia Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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.

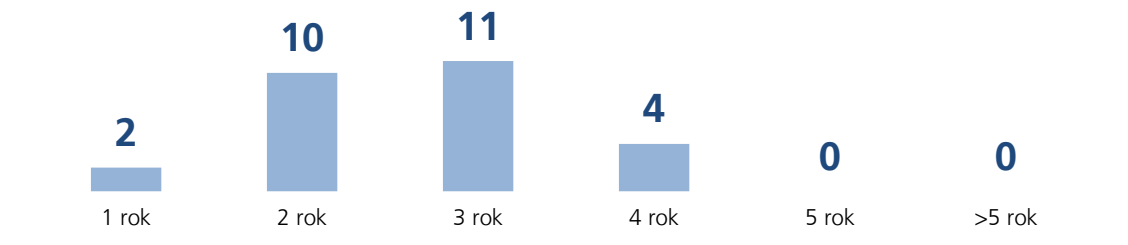
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 699 m², varav 2 699 m² 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
Verktysbod	ute i trädgården
Gästlägenhet	hus 14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Färgspill på sockel borttaget	2019	hus14
Fuktmätning källare	2019	hus 10 och 12
Plåtarbeten taket	2019	hus8
Lagning putsskador	2019	hus 10 och 12
Reparation balkonger	2019	hus 14
Planerat underhåll	År	Kommentar
Plåtarbete tak hus 14 och 10	2019	Förväntas bli klart 2020
Nya förrådsdörrar på utvändiga förråd	2020	
Reparation av cykelförråd	2020	
OVK	2020	
Snörasskydd	2020	
Ommålning av källarväggar	2020	
Laga putsskador	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Cleen and Sweep
Snöröjning	Värmlands fastighets service
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

Övrig information

Nya medlemmar:

Gert Lyckberg hus 14

Ghasem Vafadar och Zahra Alizadeh hus 14

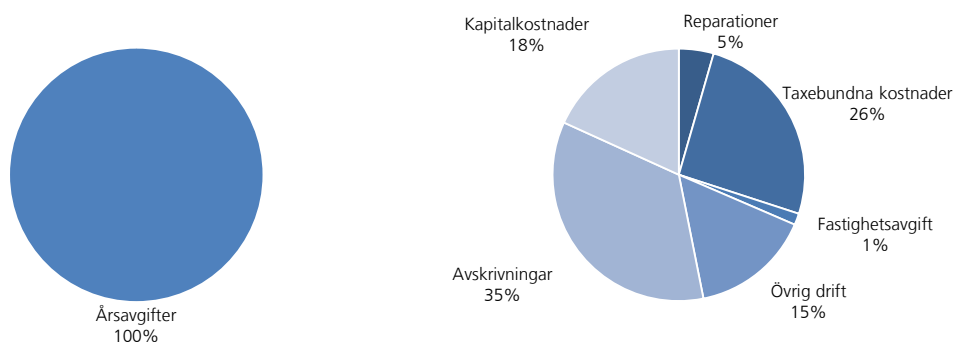
Christoffer Henriksson och Natasha Frolova hus 8

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 102 673	1 299 336
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 881 726	1 877 063
Finansiella intäkter	518	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	748 681
Ökning av kortfristiga skulder	27 429	159
	1 909 672	2 625 910
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 050 845	1 094 395
Finansiella kostnader	407 655	405 755
Ökning av kortfristiga fordringar	500 204	0
Minskning av långfristiga skulder	220 000	322 424
	2 178 704	1 822 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 833 641	2 102 673
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-269 032	803 336

*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

Plåtarbeten tak påbörjat hus 14, ska färdigställas under 2020

Lagning av putsskador

Reparationer av nosen på balkonger hus 14

Plåtarbeten hus 8

Målning av utvändiga trappträcken

Borttagande av färgspill på sockeln hus 14

Lås i dörren mellan trapphus och relaxkorridor

Fuktmätning i källare hus 10 och 12

Trädgårdsföretag har anlitats för diverse trädgårdsarbeten

Trädgårdsgrupp har bildats

Utökat arbetsområde för roboten har gjorts

Insynsskydd för fönstren har satts upp vid poolen

5 års avtal har tecknats med Sappa, 12 kanaler ingår

Omläggning av stora lånet med fördelaktig ränta och lägre amortering

Ordnat bankkort för inköp

Köpt in fondandelar i blandfond

Brandskyddsronder x 2

Kontroll av brandskyddet CG Kull

Ett ytterligare hus till klipparen tillverkat

Hissbesiktningar

Nya rullgardiner till gästlägenheten

Duschslang och munstycke utbytt i gästlägenheten

Rivit gammalt cykelförråd till fördel parkeringsplatser för elbilsladdning

Fuktutsuget i tvättstugan har förbättras

Kompletteringsutrustning till biljard-och bordtennisrummen

Trädgårdsdagar vår och höst.

Ett antal Samkväm där information och frågor ventileras

Julfest

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st.
Överlåtelse under året: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	695	692	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 669	11 751	11 870	11 908
Elkostnad/m ² totalyta	44	32	35	45
Värmekostnad/m ² totalyta	132	135	125	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	150	148	150
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-360	-417	-325	-224
Nettoomsättning (tkr)	1 882	1 877	1 867	1 766

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 699 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 757 000	0	0	59 757 000
Fond för yttre underhåll	1 191 306	132 102	0	1 059 204
S:a bundet eget kapital	60 948 306	132 102	0	60 816 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 954 364	-132 102	-416 820	-2 405 441
Årets resultat	-360 229	-360 229	416 820	-416 820
S:a ansamlad förlust	-3 314 593	-492 331	0	-2 822 262
S:a eget kapital	57 633 713	-360 229	0	57 993 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-360 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 822 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 102
summa balanserat resultat	-3 314 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 314 592
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 881 726	1 877 063
Summa rörelseintäkter		1 881 726	1 877 063
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-962 186	-855 711
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 659	-238 684
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-783 972	-793 741
Summa rörelsekostnader		-1 834 817	-1 888 136
RÖRELSERESULTAT		46 908	-11 072
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		518	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 655	-405 755
Summa finansiella poster		-407 137	-405 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-360 229	-416 820
ÅRETS RESULTAT		-360 229	-416 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	87 638 147	88 414 888
Inventarier	Not 8	0	7 232
Summa materiella anläggningstillgångar		87 638 147	88 422 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 638 147	88 422 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-21	0
Övriga fordringar inkl. SBC	Not 9	1 433 082	1 701 278
Klientmedel			
Summa kortfristiga fordringar		1 433 061	1 701 278
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
		500 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		400 842	401 453
Summa kassa och bank		400 842	401 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 333 903	2 102 731
SUMMA TILLGÅNGAR		89 972 050	90 524 850

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 757 000	59 757 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 191 306	1 059 204
Summa bundet eget kapital		60 948 306	60 816 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 954 364	-2 405 441
Årets resultat		-360 229	-416 820
Summa fritt eget kapital		-3 314 593	-2 822 262
SUMMA EGET KAPITAL		57 633 713	57 993 942
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 335 048	31 495 048
Summa långfristiga skulder		31 335 048	31 495 048
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	220 000
Leverantörsskulder		99 216	100 863
Skatteskulder		53 774	32 085
Övriga skulder		500 000	500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	190 299	182 912
Summa kortfristiga skulder		1 003 289	1 035 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 972 050	90 524 850

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	100år	100år
Inventarier	5år	5år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 877 065	1 877 065
Elintäkter	4 661	0
Öresutjämning	0	-1
	1 881 726	1 877 063

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 650
	Snöröjning/sandning	72 274	67 191
	Städning entreprenad	54 735	40 733
	Hissbesiktning	3 084	2 969
	Gemensamma utrymmen	982	0
	Gård	22 334	3 542
	Serviceavtal	5 050	14 274
	Förbrukningsmateriel	20 076	9 695
	Teleport/hissanläggning	3 926	1 231
	Brandskydd	1 299	5 047
	Fordon	1 146	4 772
		184 906	151 104
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	36 250	0
	Tvättstuga	1 234	0
	Bastu/pool	1 179	683
	Entré/trapphus	0	23 330
	Lås	3 811	18 046
	VVS	0	2 025
	Värmeanläggning/undercentral	9 731	0
	Ventilation	23 256	45 707
	Elinstallationer	7 881	4 211
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 413
	Hiss	1 709	2 546
	Mark/gård/utemiljö	11 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
		98 551	98 961
	Taxebundna kostnader		
	El	119 786	86 254
	Värme	356 017	365 085
	Vatten	69 561	55 726
	Sophämtning/renhållning	27 361	28 121
		572 725	535 186
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 697	32 675
	Kabel-TV	32 937	0
	Bredband	3 325	5 700
		72 959	38 375
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 045	32 085
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	962 186	855 711

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 799	3 191
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Befarade förluster	0	45 093
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	45 340
	Föreningskostnader	3 430	3 614
	Förvaltningsarvode	45 936	44 526
	Administration	5 221	4 593
	Korttidsinventarier	0	1 499
	Konsultarvode	8 438	84 602
	Tidningar facklitteratur	0	1 181
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		88 659	238 684

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	776 740	776 740
	Inventarier	7 232	17 000
		783 972	793 741

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 310 623	92 310 623
	Utgående anskaffningsvärde	92 310 623	92 310 623
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 895 735	-3 118 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-776 740	-776 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 672 476	-3 895 735
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 638 147	88 414 888
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 636 574	14 636 574
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 044 000	8 034 000
		49 044 000	44 034 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 044 000	44 034 000
		49 044 000	44 034 000

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		85 002	85 002	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		85 002	85 002	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-77 770	-60 770	
	Årets avskrivningar enligt plan		-7 232	-17 000	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-85 002	-77 770	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	7 232	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		0	58	
	Klientmedel hos SBC		1 432 799	1 701 220	
	Fordringar kreditfakturer		283	0	
			1 433 082	1 701 278	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken fond	0	500 000	500 000	0
			500 000	500 000	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 059 204	927 102	
	Reservering enligt stadgar		132 102	132 102	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		1 191 306	1 059 204	

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,270 %	0	21 780 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,250 %	9 935 048	9 935 048	2020-10-30
Handelsbanken	1,090 %	10 780 000	0	2024-10-30
Handelsbanken	1,040 %	10 780 000	0	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 495 048	31 715 048	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-220 000	
		31 335 048	31 495 048	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 695 048 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	32 568 000	32 568 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	64 188	43 749
Avgifter och hyror	126 111	139 163
	190 299	182 912

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Plåtarbeten hus 8,10-12 och 14

Nya dörrar till utvändiga förråden

Ommålning av källare hus 8,10-12 och 14

Reparation av cykelställ utanför hus 10

OVK

Snörasskydd

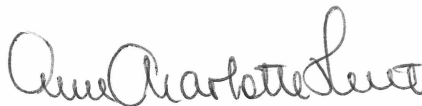
Laga putsskador

Styrelsens underskrifter

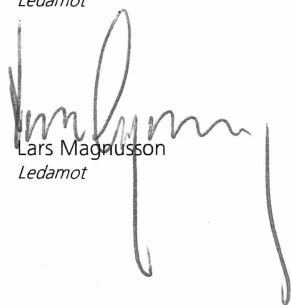
KARLSTAD den 29/4 2020



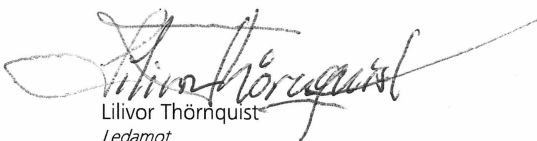
Bernth Harnesk
Ledamot



Ann-Charlotte Hult
Ledamot



Lars Magnusson
Ledamot



Lilivor Thörnquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020



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 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 misstag.

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

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.

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 2019 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 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:

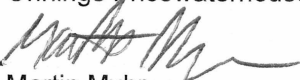
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 877 000	1 877 065	1 877 000
Elintäkter	0	4 661	0
Öresutjämning	0	0	0
	1 877 000	1 881 726	1 877 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-72 274	-27 000
Städning entreprenad	-50 000	-54 735	-47 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 084	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-27 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	-982	-9 000
Gård	-10 000	-22 334	-4 000
Serviceavtal	-15 000	-25 004	-15 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-20 076	-14 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-3 926	0
Brandskydd	-6 000	-1 299	0
Fordon	-2 000	-1 146	0
	-219 000	-204 860	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-36 250	-75 000
Tvättstuga	0	-1 234	0
Bastu/pool	-1 000	-1 179	0
Lås	-2 000	-3 811	0
VVS	-1 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 731	0
Ventilation	-3 000	-3 302	0
Elinstallationer	-2 000	-7 881	0
Hiss	0	-1 709	0
Mark/gård/utemiljö	10 000	-11 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 875	0
	-99 000	-78 597	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-119 786	-100 000
Värme	-380 000	-356 017	-351 000
Vatten	-56 000	-69 561	-56 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-27 361	-30 000
	-556 000	-572 725	-537 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-36 697	-31 000
Kabel-TV	-48 000	-32 937	0
Bredband	-6 000	-3 325	-5 700
	-94 000	-72 959	-36 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 203	-33 045	-12 000
	-37 203	-33 045	-12 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 799	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 125	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 430	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Studieverksamhet	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 936	-46 000
Administration	-5 000	-5 221	-15 000
Konsultarvode	0	-8 438	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-90 000	-88 659	-94 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-777 000	-776 740	-777 000
Inventarier	0	-7 232	-18 000
	-777 000	-783 972	-795 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 872 203 -1 834 817 -1 696 700

RÖRELSERESULTAT

4 797 46 908 180 300

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	518	0
Låneräntor	-354 500	-392 655	-470 000
Övriga räntekostnader	-500	0	0
	-355 000	-392 137	-470 000

RESULTAT

-350 203 -345 229 -289 700

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