

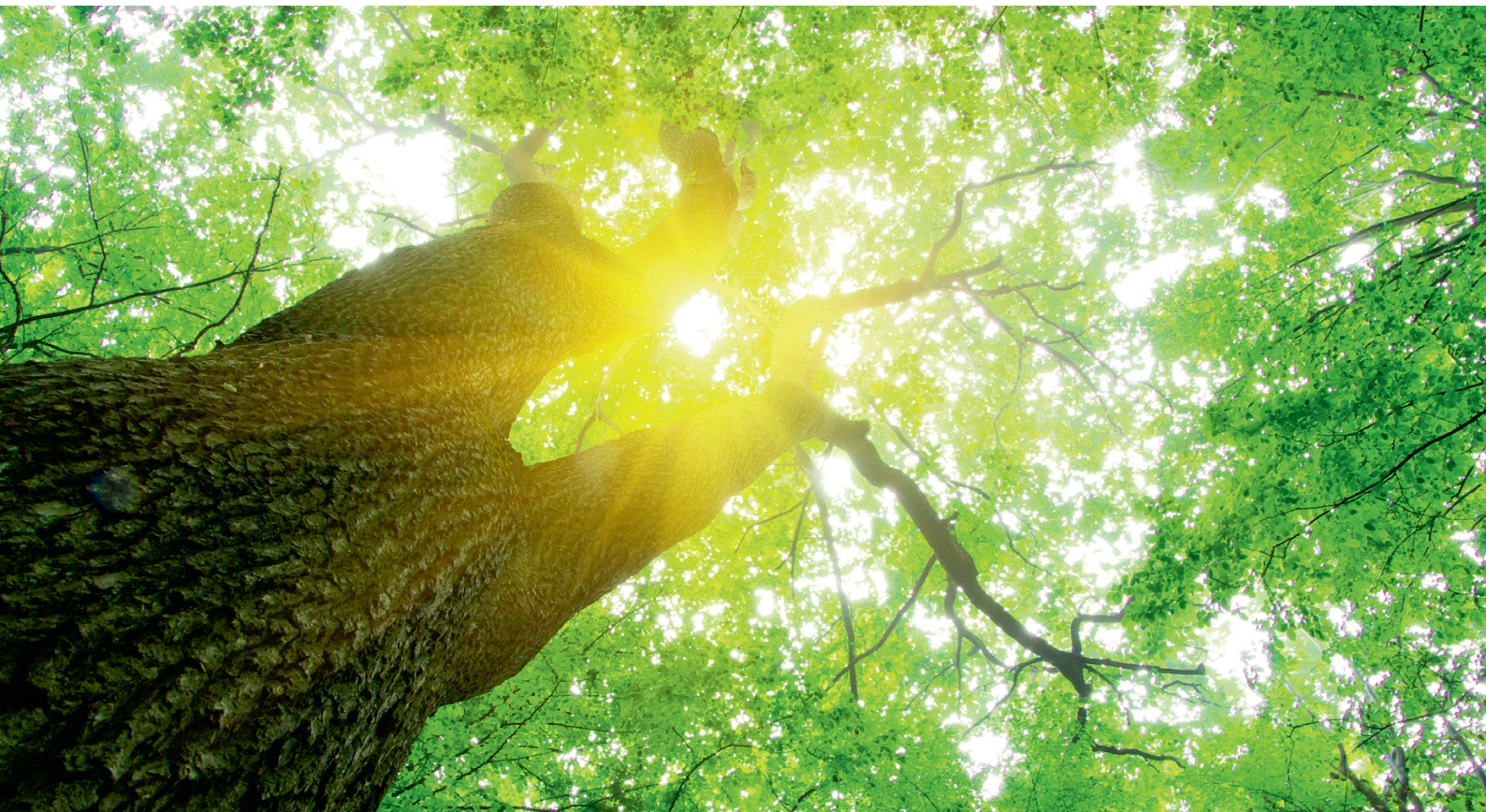


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ullmansgatan 5





# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ullmansgatan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostadslägenheter för boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Diakonen. Föreningens andel är 6,4 procent. Samfälligheten förvaltar gården med gräsytor och gångar, portar ut mot gatan, sophantering samt vinterväghållning.

##### Styrelsen

Andréas Kalus	Ordförande	
Russel Turner	Kassör	Tagit över kassör rollen efter att Christian Wederbrand slutat
Noel Nenad Janevski	Ledamot	
Armin Klapija	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ludvig Kollberg	Ordinarie Extern	Moore KLN AB
-----------------	------------------	--------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 15:9	2017	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

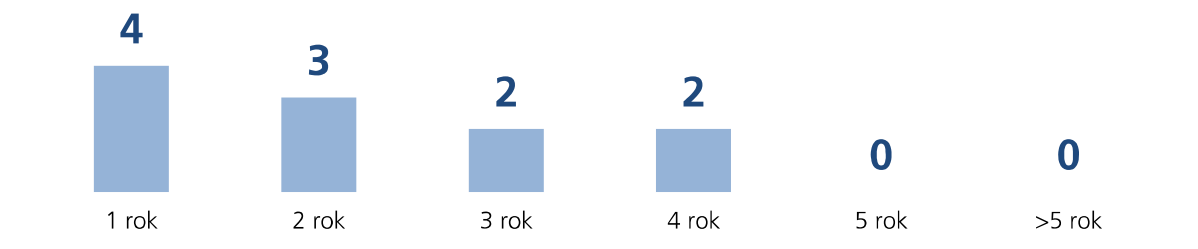
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 619 m<sup>2</sup>, varav 619 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omputsning av väggar i källaren	2020	Inte gjort, Styrelsen kikar på om det kan göras under 2021.
Gjutning av ett golv i ett av förråden.	2022	Kikar på om vi kan få till under 2022.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Teknisk förvaltning	GSP



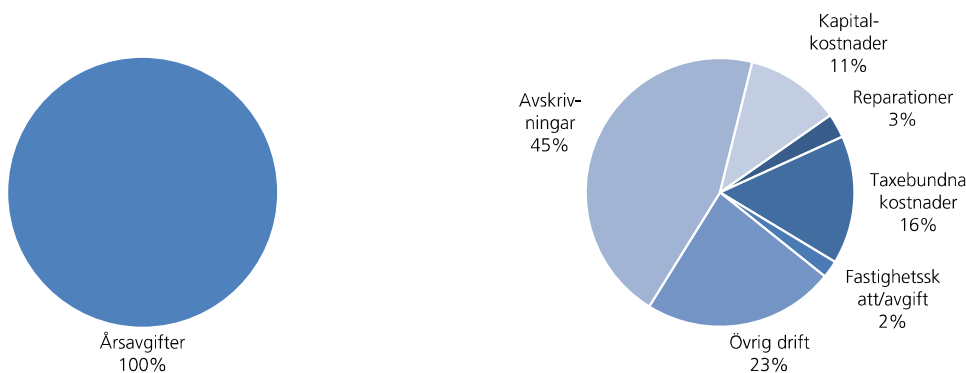
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>309 544</b>	<b>346 042</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	458 262	449 261
Finansiella intäkter	54	17
Medlemsinsatser	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	95 802	0
	<b>554 118</b>	<b>2 449 278</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	333 704	363 218
Finansiella kostnader	87 567	93 946
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	122 925
Ökning av kortfristiga fordringar	58 193	3 292
Minskning av långfristiga skulder	48 750	1 889 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 395
	<b>528 214</b>	<b>2 485 776</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>335 449</b>	<b>309 544</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>25 904</b>	<b>-36 498</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 1 459 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

Inga större åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2017/2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	737	723	650	860
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 107	10 186	13 237	16 258
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	12	28	53
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	96	90	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	45	48	61
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	141	152	194	282
Soliditet (%)	71	72	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	-350	-227	-227
Nettoomsättning (tkr)	456	447	477	535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 619 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	16 875 500	0	0	16 875 500
Fond för yttre underhåll	242 936	15 801	0	227 135
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 118 436</b>	<b>15 801</b>	<b>0</b>	<b>17 102 635</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-947 490	-15 801	-349 905	-581 784
Årets resultat	-306 940	-306 940	349 905	-349 905
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 254 430</b>	<b>-322 741</b>	<b>0</b>	<b>-931 689</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 864 006</b>	<b>-306 940</b>	<b>0</b>	<b>16 170 946</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-931 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 801
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 254 430</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 254 430</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	456 196	447 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 066	2 019
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>458 262</b>	<b>449 261</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-254 342	-256 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 392	-103 532
Personalkostnader	Not 6	-2 970	-2 961
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 985	-342 019
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-677 689</b>	<b>-705 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-219 427</b>	<b>-255 976</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 567	-93 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 513</b>	<b>-93 929</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-306 940</b>	<b>-349 905</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-306 940</b>	<b>-349 905</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,13</span>	21 846 630	22 190 615
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 846 630</b>	<b>22 190 615</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 846 630</b>	<b>22 190 615</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	75 602	33 526
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	351 192	309 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	22 590	22 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>449 384</b>	<b>365 286</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>449 384</b>	<b>365 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 296 014</b>	<b>22 555 902</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 875 500	16 875 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	242 936	227 135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 118 436</b>	<b>17 102 635</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-947 490	-581 784
Årets resultat		-306 940	-349 905
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 254 430</b>	<b>-931 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 864 006</b>	<b>16 170 946</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 191 250	4 224 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 191 250</b>	<b>4 224 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 000	2 081 000
Leverantörsskulder		85 155	8 467
Skatteskulder		31 768	15 719
Övriga skulder		-38 283	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	97 118	55 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>240 758</b>	<b>2 160 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 296 014</b>	<b>22 555 902</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	75 år	75 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	456 230	447 243
Öresutjämning	-34	-1
	<b>456 196</b>	<b>447 242</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 066	2 019
	<b>2 066</b>	<b>2 019</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	33 000	33 000
	Fastighetskötsel gård beställning	0	2 000
	Förbrukningsmateriel	0	288
		<b>33 000</b>	<b>35 288</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	6 443
	VVS	22 548	6 275
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 220
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 705
		<b>22 548</b>	<b>17 643</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	30 806
		<b>0</b>	<b>30 806</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 374	7 692
	Värme	75 853	59 616
	Vatten	31 240	27 687
		<b>118 467</b>	<b>94 996</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 655	20 689
	Samfällighetsavgift	35 840	35 840
	Kabel-TV	5 783	5 744
		<b>64 278</b>	<b>62 273</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>16 049</b>	<b>15 719</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>254 342</b>	<b>256 725</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	16 157	36 719
	Inkassering avgift/hyra	0	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	24 450	24 927
	Föreningskostnader	450	7 563
	Förvaltningsarvode	28 328	27 736
	Administration	624	3 329
	Konsultarvode	6 383	1 008
		<b>76 392</b>	<b>103 532</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	2 970	2 961
		<b>2 970</b>	<b>2 961</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	84 181	84 181
	Yttertak K3	17 574	17 574
	Fasader/balkonger K3	17 574	17 574
	Fönster/dörrar och portar K3	28 117	26 151
	Stomkomplettering förening K3	28 119	28 119
	Stomkomplettering medlem K3	52 723	52 723
	Stamledning VA K3	17 574	17 574
	Värmesystem K3	22 847	22 847
	Luftbehandlingssystem K3	32 220	32 220
	Fastighetsel inkl. svagström K3	29 876	29 876
	Utemiljö allmänt K3	13 181	13 181
		<b>343 985</b>	<b>342 019</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 222 425	23 099 500
	Nyanskaffningar	0	122 925
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 222 425</b>	<b>23 222 425</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 031 810	-689 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 985	-342 019
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 375 795</b>	<b>-1 031 810</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 846 630</b>	<b>22 190 615</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 213	5 525 213
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark	4 334 000	4 334 000
		<b>10 534 000</b>	<b>10 534 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	10 534 000	10 534 000
		<b>10 534 000</b>	<b>10 534 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	15 743	24
	Klientmedel hos SBC	149 400	309 544
	Räntekonto hos SBC	186 048	0
		<b>351 192</b>	<b>309 568</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Försäkring	21 094	20 737	
	Kabel-TV	1 496	1 455	
		<b>22 590</b>	<b>22 192</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början	227 135	211 334	
	Reservering enligt stadgar	15 801	15 801	
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>242 936</b>	<b>227 135</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	1,140 %	1 824 000	1 824 000
	SEB	1,140 %	2 117 500	2 134 000
	SEB	1,940 %	2 021 250	2 037 000
	SEB	0,970 %	293 500	310 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 256 250</b>	<b>6 305 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-2 081 000
			<b>6 191 250</b>	<b>4 224 000</b>
				<b>Villkors- ändringsda g</b>
				2024-06-28
				2024-06-28
				2027-02-28
				2027-02-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 931 250 kr.

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 324 000	8 324 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetskötsel entreprenad	2 750	0
	El	2 439	918
	Värme	18 038	8 213
	Vatten	15 192	12 400
	Ränta	23 449	1 615
	Avgifter och hyror	35 250	32 624
		<b>97 118</b>	<b>55 770</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Vi kikar fortfarande på att gjuta om ett golv i ett källarutrymme.

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Andréas Kalus  
Ordförande

Russel Turner  
Kassör

Noel Nenad Janevski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ludvig Kollberg  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ullmangatan 5  
Org.nr. 769635-3692

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ullmangatan 5 för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ullmangatan 5 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### *Anmärkning*

Handlingarna till årsstämman ska enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 35 hållas tillgängliga för föreningens medlemmar två veckor före årsstämman vilket inte har uppfyllts. Min bedömning är dock att föreningen inte lidit någon väsentlig ekonomisk skada av förfarandet.

Göteborg den 16 maj 2022

Ludvig Kollberg

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	456 000	456 230	456 000
Öresutjämning	0	-34	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 066	0
	<b>456 000</b>	<b>458 262</b>	<b>456 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-33 000	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	0	0	-11 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	<b>-37 000</b>	<b>-33 000</b>	<b>-21 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-7 000	0	-10 000
VVS	0	-22 548	0
	<b>-7 000</b>	<b>-22 548</b>	<b>-10 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-9 000	-11 374	-18 000
Värme	-63 000	-75 853	-58 000
Vatten	-28 000	-31 240	-30 000
	<b>-100 000</b>	<b>-118 467</b>	<b>-106 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-22 000	-22 655	-21 000
Samfällighetsavgift	-38 000	-35 840	-26 000
Kabel-TV	-6 000	-5 783	-6 000
	<b>-66 000</b>	<b>-64 278</b>	<b>-53 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-15 000	-16 049	-15 000
	<b>-15 000</b>	<b>-16 049</b>	<b>-15 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-16 157	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 450	-25 000
Föreningskostnader	-8 000	-450	-2 000
Förvaltningsarvode	-30 000	-28 328	-29 000
Administration	-7 000	-624	-6 000
Konsultarvode	0	-6 383	0
	<b>-71 000</b>	<b>-76 392</b>	<b>-62 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	-2 970	0
	<b>0</b>	<b>-2 970</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-85 000	-84 181	-85 000
Yttertak K3	-18 000	-17 574	-18 000
Fasader/balkonger K3	-18 000	-17 574	-18 000
Fönster/dörrar och portar K3	-29 000	-28 117	-26 000
Stomkomplettering förening K3	-29 000	-28 119	-29 000
Stomkomplettering medlem K3	-53 000	-52 723	-53 000
Stamledningar VA K3	-18 000	-17 574	-18 000
Värmesystem K3	-23 000	-22 847	-23 000
Luftbehandlingssystem K3	-33 000	-32 220	-33 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-30 000	-29 876	-30 000
Utemiljö allmänt K3	-14 000	-13 181	-14 000
	<b>-350 000</b>	<b>-343 985</b>	<b>-347 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-646 000</b>	<b>-677 689</b>	<b>-614 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-190 000</b>	<b>-219 427</b>	<b>-158 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	48	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-120 000	-87 567	-120 000
	<b>-120 000</b>	<b>-87 513</b>	<b>-120 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-310 000</b>	<b>-306 940</b>	<b>-278 000</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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

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