

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 88-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 163450 byte

Hashvärde SHA256:

b94d9e9f5784f98d456552755cb62f91a6a729e98c9249e981f3da746dcc8972

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

KRISTINA DYREND AHL-GRIMFELT

Signerat med BankID 2023-04-19 21:27 Ref: 6c3bb5f8-6018-4494-aeaa-d1bdd3f3afb7

Nicholas Allen Smart 19951204-6617

Signerat med BankID 2023-04-19 21:44 Ref: 801146e3-c28a-4121-a7fb-710a302183ce

JOHANNA GRANQVIST

Signerat med BankID 2023-04-20 15:16 Ref: de8042c5-8fc8-4c38-ae72-f1fd0702c601

Ola Johannes Bengtsson

Signerat med BankID 2023-04-21 16:00 Ref: 6deb8097-31fa-4b63-874b-be1b726516fa

Jolanda Girzl

Signerat med BankID 2023-04-27 16:48 Ref: 4db91cef-e311-4b1e-a6de-5710c9d7e7e6

HANS BJÖRK

Signerat med BankID 2023-04-27 19:32 Ref: 2ad2b117-a83a-446e-bbf0-afefd8050255

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2005-03-07 och det nuvarande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2021-03-10. Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan Mindre 4 i Stockholm 2005-04-28. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsbeteckning: Ugglan Mindre 4

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1931 och består av fyra våningar ovan mark samt lokal och källare i souterräng. Den totalrenoverades 1996 med bland annat nya stammar för vatten och avlopp ovan mark samt el. År 2006 renoverades byggnadens fasader och fönster. Under 2011 slutfördes arbetet medläggning av ny takpapp och takplåt. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. 2016 genomfördes fönsterrenovering och isättande av energiglas i fönster som vetter mot gården samt övrig fönster där det ansågs nödvändigt p.g.a. slitage. Under 2017 genomfördes byte av delar av stammarna under huset, det lades ny puts på fasaden mot innergården samt renovering och ombyggnad genomfördes av hyreslokal i samband med omförhandling av hyresgästens kontrakt. 2022 genomfördes en omfattande fönsterrenovering.

Fastigheten ligger inom riksintresseområdet Mariaberget och har enligt stadsmuseets klassificering visst kulturhistoriskt värde samt positiv betydelse för stadsbilden, gul klassificering.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 2022-12-31 25 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Av de totalt 26 bostadslägenheterna är 19 st om 1 rok, 4 st om 2 rok samt 3 st om 3 rok.

Föreningens hyreslokal hyrs av Gudfar AB som driver restaurang. Gudfar AB hyr även en mindre lagerlokal i källaren.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare: Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltare: CEMI AB
Trappstädning: ESI Servicesystem AB
Målerifirma: Peter Kling Måleri AB
Rörmockare: ProcessVSS
Byggtekniska frågor: Svebygg AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st.
Tillkommande medlemmar under året var 3 st.
Avgående medlemmar under året var 5 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljare en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning per 2022-12-31:

Ordinarie ledamöter

Johannes Bengtsson	Ledamot	
Jolanda Girzl	Ledamot	
Christina Dyrendahl-Grimfelt	Ledamot	
Johanna Granqvist	Ledamot	
Nicholas Smart	Ledamot	Ordförande

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har haft 9 ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten, under verksamhetsåret.

Revisor

Hans Björck, auktoriserad revisor, HB Revisionsbyrå AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 357	1 316	1 235	1 220	1 175
Resultat efter finansiella poster	-512	-16	87	-183	-124
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	802	783	783	783	812
Lån per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 173	13 173
Soliditet (%)	58	58	58	59	59
Räntekänslighet (%)*	10	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	242	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	323	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd el, värme och vattenkostnad i förhållande till kvm totalyta

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 135 757	1 636 192	1 298 648	-4 327 375	-15 770	20 727 452
Disp av föreg års resultat				-15 770	15 770	0
Förändring under året			121 218	-121 218	-511 937	-511 937
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	1 419 866	-4 464 363	-511 937	20 215 515

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 464 363
årets förlust	-511 937
	-4 976 300

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	150 000
i ny räkning överföres	-5 126 300
	-4 976 300

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 357 056	1 315 567
Övriga rörelseintäkter	2	5 865	19 375
Summa rörelseintäkter		1 362 920	1 334 942
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-999 274	-452 062
Driftskostnader	4	-243 802	-231 011
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-86 195	-174 825
Styrelsearvoden	6	-56 752	-56 750
Avskrivningar	7	-317 535	-317 535
Summa rörelsekostnader		-1 703 558	-1 232 183
Rörelseresultat		-340 637	102 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 688	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 987	-118 529
Summa finansiella poster		-171 299	-118 529
Resultat efter finansiella poster		-511 937	-15 770
Årets resultat		-511 937	-15 770

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	33 597 584	33 911 419
Inventarier, verktyg och installationer		29 598	33 298
Summa materiella anläggningstillgångar		33 627 182	33 944 717

Summa anläggningstillgångar

33 627 182

33 944 717

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		269 172	359 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 049	15 187
Summa kortfristiga fordringar		307 221	374 721

Kassa och bank

Kassa och bank		1 073 842	1 299 624
Summa kassa och bank		1 073 842	1 299 624
Summa omsättningstillgångar		1 381 063	1 674 345

SUMMA TILLGÅNGAR

35 008 245

35 619 061

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 771 949

23 771 949

Fond för yttre underhåll

1 419 866

1 298 648

Summa bundet eget kapital

25 191 815

25 070 597

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 464 363

-4 327 375

Årets resultat

-511 937

-15 770

Summa ansamlad förlust

-4 976 300

-4 343 145

Summa eget kapital

20 215 515

20 727 452

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

14 200 000

14 200 000

Summa långfristiga skulder

14 200 000

14 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

43 597

51 355

Skatteskulder

5 630

4 522

Övriga skulder

15 971

30 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

527 531

605 334

Summa kortfristiga skulder

592 730

691 610

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 008 245

35 619 061

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-511 937	-15 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	317 535	317 535
Betald skatt	4 013	-8 098

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-190 389 293 667

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	90 362	-359 534
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 862	-816
Förändring av leverantörsskulder	-7 758	12 399
Förändring av kortfristiga skulder	-95 135	373 130

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-225 782 318 846

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-36 998
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -36 998

Årets kassaflöde

-225 782 281 848

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 299 624	1 017 775
Likvida medel vid årets slut	1 073 842	1 299 623

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	20
Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	865 141	844 040
Hyror bostäder	59 830	58 606
Hyror lokal ej moms	3 304	3 213
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	48 048
Hyra lokal m moms	339 273	330 000
Fast.skatt m moms	37 860	28 060
	1 357 056	1 315 567

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 643	7 606
Uthyrning andrahand	3 222	11 769
Öresutjämning	0	0
	5 865	19 375

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-658 971	-123 567
El	-34 554	-28 796
Värme	-205 165	-211 578
Vatten och avlopp	-59 108	-51 422
Sophämtning/renhållning	-41 477	-36 180
Källsortering	0	-518
	-999 275	-452 061

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-18 829	-18 412
Hisservice	-2 976	-4 564
Hissbesiktning	-1 323	-1 456
Entrémattor	-5 132	-5 138
Övriga fastighetskostnader	-20 541	-13 870
Fastighetsförsäkring	-16 706	-24 127
F-skötsel	-30 677	-27 337
Fastighetsskatt	-77 354	-65 994
Bredband	-46 200	-46 200
Snöröjning	-24 064	-23 912
	-243 802	-231 010

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-21 000	-21 000
Förändrad res revisor arvode	1 372	500
Rådgivning	0	-93 180
Fastighetsförvaltning	-54 912	-53 421
Möteskostnader	-2 034	0
Bankkostnader	-3 017	-2 690
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 096	-5 034
Porto	-650	0
Övri ext kostn	-857	0
	-86 194	-174 825

Not 6 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-11 752	-11 750
	-56 752	-56 750

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
Inventarier	-3 700	-3 700
	-317 535	-317 535

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Utgående anskaffningsvärde	35 796 750	35 796 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 640 008	-2 428 807
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-2 851 209	-2 640 008
Planenligt restvärde vid årets slut	32 945 541	33 156 742
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 500 000	14 829 000
Mark	35 686 000	25 577 000
	54 186 000	40 406 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 400 000	37 600 000
Lokaler	3 786 000	2 806 000
	54 186 000	40 406 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 052 886	2 052 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 298 209	-1 195 575
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 400 843	-1 298 209
Planenligt restvärde vid årets slut	652 043	754 677
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	32 945 541	33 156 742
Ombyggnad	652 043	754 677
	33 597 584	33 911 419

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,132	2023-02-28	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	3,538	2023-04-28	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	3,395	2023-03-28	1 500 000	1 500 000
			14 200 000	14 200 000
Förfaller senare än fem år			14 200 000	14 200 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm 2023

Johannes Bengtsson
Ledamot

Christina Dyrendahl-Grimfelt
Ledamot

Jolanda Girzl
Ledamot

Johanna Granqvist
Ledamot

Nicholas Smart
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Björck
Auktoriserad revisor