

Signera Årsredovisning 2024

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-2024.pdf

Storlek: 210397 byte

Hashvärde SHA256:

f681600510b2a0c3111a732c8c5ce04265ed13ecc867f8c525288097cbfcfe8b

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

JOLANDA GIRZL

Signerat med BankID 2025-03-11 18:29 Ref: 01958640-a7dc-77c7-b348-32bc961be649

Anna Charlotta Carlsson

Signerat med BankID 2025-03-11 18:46 Ref: 01958650-85ad-7ea3-a698-a35586fa7e9c

Annicka Cecilia Margareta Ramqvist

Signerat med BankID 2025-03-17 18:53 Ref: 0195a53d-170c-75cb-8250-9391ee0992f9

HANS BJÖRK

Signerat med BankID 2025-03-18 10:02 Ref: 0195a87c-e68a-73e5-9d88-487be48c4891

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

botema

FASTIGHETS AB

info@botema.se | www.botema.se



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 med läggning av ny takpapp och takplåt. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. 2016 genomfördes fönsterrenovering och isättning 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. Under 2023 genomfördes en stamspolning samt kartläggning och filmning av avloppsrören i källarplan. 2024 genomfördes relining av fastighetens avlopp. I delar byttes avloppsrör ut, ny golvbrunn installerades i källaren. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåt 2024-12-31 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under 2024 genomfördes relining av fastighetens avlopp i källarplan. Inspektion av hissens vajrar och maskineri samt korg med anledning av driftsstopp. Styrelsen beställde hissrenovering med start jan 2025 i syfte att modernisera i enlighet med rådande säkerhetskrav. Avgiftshöjning om 15 procent genomfördes från och med 1 juli 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st.

Tillkommande medlemmar under året var 12 st.

Avgående medlemmar under året var 10 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38 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 2024-12-31:

Ordinarie ledamöter

Cecilia Ramqvist

Jolanda Girzl

Charlotta Carlsson

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har haft ett konstituerande styrelsemöte, 9 ordinarie protokollförda styrelsemöten, samt 2 extra protokollförda styrelsemöten.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen. Föreningens firma tecknats av styrelsens medlemmar två i förening.

Revisor

Hans Björck, auktoriserad revisor, HB Revisionsbyrå AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 667	1 474	1 357	1 316	1 235
Resultat efter finansiella poster	-496	-291	-512	-16	87
Soliditet (%)	56	57	58	58	58
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	1 045	906	802	783	783
Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 173	13 173
Skuldsättning per kvm totalyta *	11 498	11 498	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	138	16	323	0	0
Räntekänslighet (%)*	13	14	16	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	289	256	242	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	67	66	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår bredband.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 495 751 kronor efter avskrivningar. Detta är främst hänförbart till det fortsatt höga ränteläget. Därutöver har driftskostnader fortsatt att öka. Underskottet är i nivå med budgeten som lades för 2024. Årsavgifterna slutade högre än i budget pga den höjning som gjordes 1 juli men fastighetsunderhållet blev samtidigt högre i motsvarande grad.

Styrelsens inriktning är nu att vända utvecklingen för att nå en ekonomi i balans under de närmaste åren. I budgetarbetet för 2025 kom vi fram till att den avgiftshöjning som gjordes 2024 inte var tillräcklig med hänvisning till planerat fastighetsunderhåll och beslutade om ytterligare en höjning om 15% från 2025-01-01. Därutöver har styrelsen bundit bankräntorna från 2025-02-04 (1 resp 3 år) i ett läge då räntorna sjunkit en hel del sedan de högsta nivåerna.

Enligt budget kommer vi 2025 fortfarande att ha ett visst underskott i resultaträkningen men räknar med att kassan ska öka något över året och det finns täckning för kommande underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsen fortsätter bevaka den ekonomiska situationen i samråd med vår ekonomiska förvaltare.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om 14 200 000 kr . Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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	1 569 866	-5 126 300	-291 344	19 924 171
Disp av föreg års resultat				-291 344	291 344	0
Förändring under året			290 000	-290 000	-495 751	-495 751
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	1 859 866	-5 707 644	-495 751	19 428 420

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 707 644
årets förlust	-495 751
	-6 203 395

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	605 000
ianspråktagande av yttre fond	-348 996
i ny räkning överföres	-6 459 399
	-6 203 395

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 666 827	1 473 717
Övriga rörelseintäkter	2	18 311	16 431
Summa rörelseintäkter		1 685 137	1 490 148
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-813 597	-475 026
Driftskostnader	4	-294 121	-281 086
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-98 989	-92 009
Styrelsearvoden	6	-59 139	-57 229
Avskrivningar	7	-317 535	-317 535
Summa rörelsekostnader		-1 583 381	-1 222 886
Rörelseresultat		101 756	267 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 577	24 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 084	-583 563
Summa finansiella poster		-597 507	-558 606
Resultat efter finansiella poster		-495 751	-291 344
Årets resultat		-495 751	-291 344

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 969 914	33 283 749
Inventarier, verktyg och installationer		22 198	25 898
Summa materiella anläggningstillgångar		32 992 112	33 309 647
Summa anläggningstillgångar		32 992 112	33 309 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		438 783	297 573
Övriga fordringar		37 126	12 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 866	22 446
Summa kortfristiga fordringar		507 775	332 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		913 497	1 221 254
Summa kassa och bank		913 497	1 221 254
Summa omsättningstillgångar		1 421 272	1 554 100
SUMMA TILLGÅNGAR		34 413 384	34 863 747

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 771 949	23 771 949
Fond för yttre underhåll		1 859 866	1 569 866
Summa bundet eget kapital		25 631 815	25 341 815
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 707 644	-5 126 300
Årets resultat		-495 751	-291 344
Summa ansamlad förlust		-6 203 395	-5 417 644
Summa eget kapital		19 428 420	19 924 171
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		50 352	62 205
Skatteskulder		7 450	13 080
Övriga skulder		46 651	53 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		680 510	610 729
Summa kortfristiga skulder		784 963	739 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 413 384	34 863 747

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-495 751	-291 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		317 535	317 535
Betald skatt		-32 028	7 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-210 244	33 433
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-141 210	-28 401
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 320	13 504
Förändring av leverantörsskulder		-11 853	18 608
Förändring av kortfristiga skulder		62 871	110 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-307 756	147 412
Årets kassaflöde		-307 756	147 412
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 221 254	1 073 842
Likvida medel vid årets slut		913 498	1 221 254

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 077 923	928 444
Hyror bostäder	65 495	62 528
Hyror lokal ej moms	3 901	3 662
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	48 048
Hyra lokal m moms	430 000	389 576
Fast.skatt m moms	37 860	37 860
Öresutjämning	0	-1
	1 666 827	1 473 717

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 403	8 213
Uthyrning andrahand	10 908	1 750
Erhållna statliga bidrag	0	6 467
Öresutjämning	0	1
	18 311	16 431

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-391 940	-109 688
El	-26 505	-27 536
Värme	-243 014	-221 134
Vatten och avlopp	-87 964	-67 226
Sophämtning/renhållning	-64 175	-49 442
Öresutjämning	1	0
	-813 597	-475 026

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-19 542	-18 807
Hisservice	-26 021	-3 868
Hissbesiktning	-1 638	-1 563
Entrémattor	-6 677	-5 164
Övriga fastighetskostnader	-21 955	-17 087
Fastighetsförsäkring	-27 877	-26 098
F-skötsel	-37 556	-30 788
Fastighetsskatt	-80 240	-79 174
Bredband	-46 200	-46 200
Snöröjning	-26 416	-52 336
Öresutjämning	1	-1
	-294 121	-281 086

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Förändrad res revisorarvode	424	1 372
Fastighetsförvaltning	-66 041	-60 786
Möteskostnader	-3 580	-2 198
Bankkostnader	-2 988	-3 815
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 561	-5 730
Öresutjämning	1	0
Övri ext kostn	-1 244	-852
	-98 989	-92 009

Not 6 Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-14 139	-12 229
	-59 139	-57 229

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
Inventarier	-3 700	-3 700
	-317 535	-317 535

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 062 410	-2 851 209
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-3 273 611	-3 062 410
Planenligt restvärde vid årets slut	32 523 139	32 734 340
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 500 000	18 500 000
Mark	35 686 000	35 686 000
	54 186 000	54 186 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	3 786 000	3 786 000
	54 186 000	54 186 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Utgående anskaffningsvärde	2 052 886	2 052 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 503 477	-1 400 843
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 606 111	-1 503 477
Planenligt restvärde vid årets slut	446 775	549 409
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	32 523 139	32 734 340
Ombyggnad	446 775	549 409
	32 969 914	33 283 749

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,170	2025-02-28	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	3,509	2025-01-28	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	3,152	2025-03-28	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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm 2025

Jolanda Girzl
Ledamot

Annicka Cecilia Margareta Ramqvist
Ordförande

Anna Charlotta Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Björck
Auktoriserad revisor