

## ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,  
769627-7081**

Räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Innehållsförteckning	sid
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Kassaflödesanalys	9
- Tilläggsupplysningar	10
- Noter	10-11
- Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i den på föreningens fastighet uppförda byggnaden upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen till följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av bolagsverket 2015-12-21 och stadgarna registrerades 2014-03-03. Årsstämman 2018 godkände smärre justeringar, förtydligande 8:e maj 2018 dessa är registrerade hos bolagsverket.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Partille Ugglum 186:2
Adress:	Göteborgsvägen 79, 433 63 Sävedalen.
Tomtareal:	1189 kvm.
Boarea:	718,6 kvm
Biarea:	325 kvm, varav förråd 264 kvm och trapphus 61 kvm
Källare:	Föreningslokal, bastu, cykelrum, lägenhetsförråd och teknikutrymmen.
Byggnadsår:	2015.
Uppvärmning:	Bergvärmepump.
Taxeringsvärde:	12 114 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Byggnaden har bredbandsanslutning via fiber från Telia och i månadsavgiften ingår Telia Triple Play med Tv-Paket Lagom, Internet 100/100 och bredbandstelefon.

Boarean om 718,6 kvm fördelas på 9 lägenheter enligt följande:

- 3 st. 3 rum och kök på 68,6 kvm
- 2 st. 3 rum och kök på 79,2 kvm.
- 1 st. 3 rum och kök på 78,4 kvm
- 2 st. 4 rum och kök på 92,3 kvm
- 1 st. 4 rum och kök på 91,4 kvm.

Parkering: Totalt finns det elva parkeringsplatser varav fyra av dem med laddningspunkter för elbil. Varje bostadsrätt har upplåtelse till varsin plats och övriga två platser är gästparkeringar.

Underhållsfond: Avsättning till fond för yttre underhåll, s.k. "Yttre fond" sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För 2022 är avsättningen 72 000 kr.

### Avskrivningar:

Byggnad	100 år	1 % / år
Maskiner/inventarier	5 år	20 % / år

Elbilsladdare

5 år

20 % / år

### Styrelse

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret bestått av följande 4 ledamöter.

Karin Wilund	Ordförande
Pia Fryksdahl	Kassör
Susanne Johansson	Övrig Ledamot
Kerstin Ahlborg	Övrig Ledamot (tillträdde 1 juni 2022)

Valberedning: Cecilia Norén (sammankallande) och Madelene Carlsson

### Medlemsinfo

Antal lägenheter: 9

Antal medlemmar per 1/1 2022: 12

Antal medlemmar per 31/12 2022: 12

- **Allmänt**

Styrelsen har haft totalt 8 protokollförda möten under verksamhetsåret och årsmötet hölls den 1 juni 2022.

Under året genomfördes två försäljningar/överlåtelse av lägenheter.

Våra bundna bolån löpte ut under början av året. Det rådande världsläget innebar en oturlig tidpunkt för detta vilket gjorde att räntorna redan var på väg kraftigt uppåt vid tillfället. Styrelsen jämförde ränteläget med andra banker men fick ingen bättre ränta än av vår nuvarande långgivare och tog beslut om att stanna kvar som kund hos dem. Vi valde att binda större delen av lånet på 5 år med en ränta på 2,45% och behålla en del med rörlig ränta.

Under året har vi fått vänja oss vid kraftigt stigande priser som påverkar föreningens ekonomi. Vi har fått betydligt högre kostnader för bolåneräntor, el, vatten och sophämtning. Med detta som bakgrund beslutade Styrelsen att genomföra två avgiftshöjningar under året. Den första höjningen var på 5% och gäller från 2022-07-01 och den andra på ytterligare 5% och gäller från 2023-01-01.

Detta är de första avgiftshöjningarna som har gjorts sedan huset byggdes och bör ses som en naturlig och nödvändig åtgärd för att följa framtida prisutveckling/inflation. Vår förening har alltid haft och har fortfarande en förhållandevis låg årsavgift per lägenhet jämfört med andra jämförbara objekt i området.

I början av året genomförde Styrelsen en rejäl uppfräschning av vår föreningslokal i källaren. Det målades, tapetserades och möblerna byttes ut. Efter detta har lokalen använts mer flitigt, bla som övermattningsslägenhet för släkt & vänner och vi har under året haft både en Afterwork och en Quiz-kväll.

- **Marknadsvärden**

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2022 har det sålts/överlåtits 2 bostäder, dessa har fortsatt att öka i värde. Vad gäller fastighetens värde som

förvaltningsobjekt, vilket är av intresse hänsyn taget till en jämförelse med fastighetens bokförda värde, så har ingen extern värdering ännu gjorts.

- Övrigt

Den sammanlagda drift- och underhållskostnaden för fastigheten i föreningens kan förefalla låg, schablon för totalen av dessa beräknas till ca 350 kronor/kvm och år, varav underhåll då beräknas till ca 100 kronor/kvm och år.

Denna kostnad finns inte idag men för att skapa marginal för framtida finansiering, och därmed om möjligt undvika extern finansiering av fastighetens underhåll har styrelsen därför beslutat att avsätta motsvarande belopp, 100 kronor/kvm och år eller 72 000 kronor/år, till ett särskilt underhålls- och investeringskonto.

Vårt hus är fortfarande relativt nybyggt och därav har det inte funnits en underhållsplan. För att vara väl förberedda för kommande underhålls-/reoveringsbehov har Styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram en sådan. Detta arbete fortsätter under 2023.

- Amortering/belåning

Amortering enligt plan är 1 % av ursprungs lånet, eller 80.000 kronor/år. Under 2022 har styrelsen bestämt att inte utföra någon amortering. Detta beror på ökade driftskostnader och att bolåneräntorna har ökat kraftigt. Styrelsen beräknar att kunna fortsätta med amortering med 80 000 kr under 2023.

Nettolåneskuld: Traditionellt så redovisar bostadsrättsföreningar sin externa låneskuldsättning som skuld till kreditinstitut m.fl./kvm lägenhetsyta (= belåning). Detta bl.a. för att föreningens skuldsättning som ett objektivet mått skall kunna jämföras av externa bedömare som finansärer, mäklare, andelsköpare m.fl. I detta allmänt accepterade nyckeltal så tas dock ingen hänsyn till storleken på vare sig föreningens kassa- eller bankmedel eller dess finansiella placeringar.

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 anser dock att nettoskulden (= extern låneskuldsättning justerat med föreningens likvida medel och placeringar) ger en mer relevant bild av föreningens verkliga skuldsättning, och redovisar därför denna parallellt.

- Årsavgift

Pga. kraftigt ökade bolåneräntor och driftskostnader har avgiften höjts i två omgångar a' 5%, totalt 10%.

- Räntekänslighet

Se nyckeltal samt redovisning av låneförfallen, se not 6 nedan.

<b>Jämförelsetal/Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift/kvm	625	604	604
Driftkostnad/kvm	331	294	256
Underhållskostnad/kvm	0	0	0
Soliditet	76	76	76
Elkostnad/kvm	60	70	50
Belåning/kvm	10 326	10 326	10 437
Nettobelåning/kvm *	9 683	9 712	9 875
Sparande/kvm	643	543	220
Kassaflöde/kvm	139	- 5	57
Genomsnittlig låneränta (%)	2,94	1,03	1,27

\* Banklån – kassa/likviditet per kvm

### **Förslag till vinstdisposition**

Årets utgående fria egna kapital om

– 187 591 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

### **RESULTATRÄKNING**

#### **Intäkter**

	<b>not</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
Årsavgifter m.m.		448 765	433 932
Diverse hyresintäkter			1 200

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79  
769627-7081

6 (11)

Administrationsavgifter fsg m.m.

3 924

3 310

**452 689**

**439 042**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

1

- 237 526

- 211 642

Styrelsearvoden

- 7 889

- 2 997

Avskrivningar fastighet

2

- 246 050

- 246 050

Avskrivningar M/I

- 0

- 0

Avskrivning laddstationer

3

- 7 933

- 7 933

**- 499 398**

**- 468 622**

**Rörelseresultat**

**- 46 709**

**- 33 490**

### Finansnetto

Räntekostnader

-140 882

- 76 450

**Årets Resultat**

**- 187 591**

**-109 940**

## BALANSRÄKNING

not

2022-12

2021-12

### TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	30 879 233	31 125 283
Maskiner/inventarier	-	-
Elbilsaddare	23 799	31 732
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>30 903 032</b>	<b>31 157 015</b>

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 297	62 049
--	--------	--------

### Kassa och bank

Disponibla medel, bank och kassa	79 208	51 241
Underhålls-och investeringskonto	462 000	390 000

<b>Summa kassa och bank</b>	<b>541 208</b>	<b>441 241</b>
-----------------------------	----------------	----------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>564 505</b>	<b>503 290</b>
------------------------------------	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 467 537</b>	<b>31 660 305</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

## BALANSRÄKNING not 2022-12 2021-12

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### EGET KAPITAL OCH LÅNGA SKULDER

#### Eget kapital

<u>Bundet eget kapital</u>	4		
Inbetalda insatser		24 655 000	24 655 000
Yttre reparationsfond		362 882	290 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 017 882	24 945 882

<u>Fritt eget kapital</u>	4		
---------------------------	---	--	--

Balanserat resultat (inkl avs u-fond)	-	838 821	-	656 881
Årets resultat	-	187 591	-	109 940
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	1 026 412	-	766 821

**Summa eget kapital** 23 991 470 24 179 061

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	7 420 000	7 420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 420 000</b>	<b>7 420 000</b>

#### KORTA SKULDER

##### Övriga kortfristiga skulder

Upplupen ränta	6	1 715	-
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		44 962	44 050
Leverantörsskulder		9 390	17 194

**Summa korta skulder** 56 067 61 244

**SUMMA SKULDER** 31 467 537 31 660 305

#### Ställda säkerheter

##### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

#### KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
<b>Ingående kassa/bankkonto</b>	<b>441 241</b>	<b>444 958</b>
Rörelseresultat	- 46 709	- 33 490
Summa avskrivningar	253 983	253 983
Ökning (+), minskning (-) korta skulder	- 5 177	18 213
Ökning (-), minskning (+) korta fordringar	- 38 752	- 46 308
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>163 345</b>	<b>192 398</b>

#### Investerings-/finansieringsflöde

	2022	2021
Räntenetto	- 140 882	- 76 450
Amorteringar banklån	- 0	- 80 000
Bruttoinvesteringar	- 0	- 39 665



<b>Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)</b>	<b>99 967</b>	<b>- 3 717</b>
Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan	441 241	444 958
<b>Utgående kassa/bank</b>	<b>541 208</b>	<b>441 241</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## NOTER

### Not 1 Övriga externa kostnader

<b>Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
VA/sopor	44 294	38 606
Elkostnad	43 275	50 639

Städning	21 382	25 892
Trädgård	2 224	2 766
Internet mm	32 744	32 718
Adm. kostnader	8 166	7 999
Redovisningstjänster	24 233	11 550
Övriga driftkostn. fastighet	43 943	23 209
Samkväm mm	2 732	4 416
<u>Försäkring</u>	<u>14 533</u>	<u>13 847</u>
<b>Summa</b>	<b>237 526</b>	<b>211 642</b>

#### Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 479 717
Ingående anskaffningsvärden	23 125 283
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	22 879 233
Ing värde mark	<u>8 000 000</u>
<b>Summa utgående värde byggnader och mark</b>	<b>30 879 233</b>

#### Not 3 Avskrivningar Elbilsladdare

Anskaffningsvärde	39 665
Avskrivningar	<u>- 7 933</u>
Ingående restvärde	31 732
Årets avskrivningar	<u>- 7 933</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>23 799</b>

#### Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	290 882	- 838 821
Avsättning underhållsfond		72 000	
Årets resultat			<u>- 187 591</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 655 000</b>	<b>362 882</b>	<b>- 1 026 412</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	7 420 000
Årets amorteringar	<u>- 0</u>
<b>Utgående skuld</b>	<b>7 420 000</b>

**Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2022-12-31**

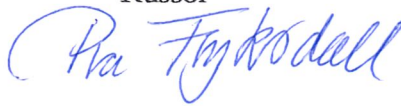
Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långivare
5 000 000	2,45	28-03-25	Swedbank Hypotek AB 5 år
2 420 000	3,44	Rörligt	Swedbank Hypotek AB

Partille 2023- 04-13

Karin Wilund  
Ordförande



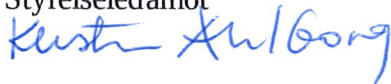
Pia Fryksdahl  
Kassör



Susanne Johansson  
Sekreterare




Kerstin Ahlberg  
Styrelseledamot



**REVISORS PÅ TECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits

23 0413



Niclas Gole



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79, org nr: 769627-7081

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *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 på fel, 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 alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

### *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

\* på något annat sätt handlat i strid med, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning.

Göteborg 2023-04-13



Niclas Gole  
Revisor

