

## ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,  
769627-7081**

Räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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 2021-01-01 till 2021-12-31.

## 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 2021 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 större delen av verksamhetsåret bestått av följande 3 ledamöter.

Karin Wilund	Ordförande
Susanne Johansson	Sekreterare
Pia Fryksdahl	Kassör

### Medlemsinfo

Antal lägenheter: 9

Antal medlemmar per 1/1 2021: 12

Antal medlemmar per 31/12 2021: 12

Valberedning: Kerstin Ahlborg (sammankallande) och Brita Sandell.

### • **Allmänt**

Styrelsen har haft totalt 7 protokollförda möten under verksamhetsåret. Årsmötet hölls 26 maj 2021.

På årsstämman tog vi beslut om att investera i totalt 4 laddplatser för elbilar. Vi var eniga om att detta är en nödvändig investering för framtiden då fler och fler väljer hybrid/elbil. Vi är övertygade om att denna investering är värdehöjande för oss alla. Vi fick statligt stöd för installationen av laddningspunkterna och fick bidrag på 50% av kostnaden från Naturvårdsverket.

Vi har haft 2 gemensamma städdagar under året. Under höstens städdag framkom det att arbetsfördelningen av husets gemensamma utrymmen såsom trädgårdsskötsel, löpande underhåll etc. upplevs som ojämnt fördelat. Av den anledningen enades vi om att Styrelsen skulle ta fram ett förslag på arbetsfördelning av dessa uppgifter och presentera detta under början av 2022. Vi tror och hoppas att detta kommer bli ett bra sätt att involvera alla boende i de olika arbetsuppgifterna. Vi har ett lättskött hus med litet underhållsbehov så detta kommer troligtvis inte att innebära någon större arbetsinsats för någon.

Vi kunde äntligen genomföra våra traditionsenliga ”Julträff” efter ett uppehåll pga pandemin. Det blev en trevlig kväll med bra uppslutning, god mat & dryck och julklappsspel. Styrelsen presenterade ett förslag om att göra om vår gemensamhetslokal till ett mysigare rum och även kunna erbjuda övernattningsmöjlighet för nära & kära. Detta förslag röstade alla för och arbetat med det påbörjas under 2022.

Vi tecknade ett avtal med Lexby Markttjänst om snöröjning på vår parkering. Vi kommer att utvärdera detta under nästa år om detta är något vi ska fortsätta med även under säsongen 2022/2023.

- Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2021 har det inte sålts eller överlåtit några bostäder. Vi ser på liknande objekt i närområdet att priset på bostäder har ökat ytterligare och tror att värdet på våra bostäder följer marknadens utveckling.

Vad gäller fastighetens värde som förvaltningsobjekt har ingen extern värdering gjorts, vilket skulle kunna vara intressant för en jämförelse med fastighetens bokförda värde.

- Övrigt

Då föreningens fastighet är relativt nyproducerad beräknas inget större underhålls-/reparationsbehov uppstå under överskådlig tid. Detta gör att den sammanlagda drift- och underhållskostnaden för fastigheten i föreningens inledningsskede 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.

- Amortering/belåning

Banklånen har under året minskat med 80.000 kronor, motsvarande 1 % av ingående låneskuld. Amortering enligt plan är 1 % av ursprungs lånet, eller 80.000 kronor/år.

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 finansiärer, 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

I föreningens ekonomiska startup-plan har förutsatts ett högre ränteläge än det faktiska som föreningen lyckats förhandla fram. Räntekostnaden blev därför väsentligt lägre än i den kalkyl som räknade fram den ursprungliga årsavgiften, och till följd av det så har vi under de första åren haft ett extra starkt kassaflöde.

Ett av våra två lån är bundet tom 2022-03-25 och det andra är rörligt. Styrelsen kommer att omförhandla lånen då det bundna lånet löper ut. Då det varit låga räntor under lång tid finns det en del som talar för att räntorna kommer att stiga under 2022. Styrelsen bevakar detta kontinuerligt. Det har inte förekommit någon avgiftshöjning sedan huset byggdes. Inför 2018

sänktes månadsavgiften med 3%. Utifrån detta finns en reservation att den åter får justeras uppåt om framtida kostnadsökningar till följd av större ränteuppgångar kräver det.

- Räntekänslighet

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

<b>Jämförelsetal/Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/kvm	604	604	604
Driftkostnad/kvm	294	256	295
Underhållskostnad/kvm	0	0	0
Soliditet	76	76	76
Elkostnad/kvm	70	50	49
Belåning/kvm	10 326	10 437	10 604
Nettobelåning/kvm *	9 712	9 875	10 042
Sparande/kvm	543	220	181
Kassaflöde/kvm	- 5	57	- 64
Genomsnittlig låneränta (%)	1,03	1,27	1,26

\* Banklån – kassa/likviditet per kvm

### **Förslag till vinstdisposition**

Årets utgående fria egna kapital om

– 109 940 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

	not	2021-12	2020-12
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter m.m.		433 932	433 932
Diverse hyresintäkter		1 200	1 800
Administrationsavgifter fsg m.m.			3 310
		<b>435 132</b>	<b>439 042</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	- 211 642	- 184 259
Styrelsearvoden		- 2 997	0
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I		- 0	- 8 082
Avskrivning laddstationer	3	- 7 933	0
		<b>- 468 622</b>	<b>- 438 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 33 490</b>	<b>651</b>
<b>Finansnetto</b>			
Räntekostnader		<u>- 76 450</u>	<u>- 96 459</u>
<b>Årets Resultat</b>		<b>- 109 940</b>	<b>- 95 808</b>

## BALANSRÄKNING

not

2021-12

2020-12

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	31 125 283	31 371 333
Maskiner/inventarier	-	-
Elbilsaddare	31 732	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 157 015</b>	<b>31 371 333</b>

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 049	15 741
--	--------	--------

##### *Kassa och bank*

Disponibla medel, bank och kassa	51 241	126 958
Underhålls-och investeringskonto	390 000	318 000

<b>Summa kassa och bank</b>	<b>441 241</b>	<b>444 958</b>
-----------------------------	----------------	----------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>503 290</b>	<b>460 699</b>
------------------------------------	----------------	----------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**31 660 305    31 832 032**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>not</b>	<b>2021-12</b>	<b>2020-12</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH LÅNGA SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>	4		
Inbetalda insatser		24 655 000	24 655 000
Yttre reparationsfond		290 882	218 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 945 882	24 873 882
<u>Fritt eget kapital</u>	4		
Balanserat resultat (inkl avs u-fond)		- 656 881	- 489 073
Årets resultat		- 109 940	- 95 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 766 821	- 584 881
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 179 061</b>	<b>24 289 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	7 420 000	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 420 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>KORTA SKULDER</b>			
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>			
Upplupen ränta	6	-	8 717
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		44 050	30 689
Leverantörsskulder		17 194	0
<b>Summa korta skulder</b>		<b>61 244</b>	<b>43 031</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>31 660 305</b>	<b>31 832 032</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0



## KASSAFLÖDESANALYS

2021

2020

### Ingående kassa/bankkonto

444 958

404 161

Rörelseresultat

- 33 490

651

Summa avskrivningar

253 983

254 132

Ökning (+), minskning (-) korta skulder

18 213

3 625

Ökning (-), minskning (+) korta fordringar

- 46 308

- 1 151

### Kassaflöde från rörelsen

192 398

257 257

### Investerings-/finansieringsflöde

2022

2020

Räntenetto

- 76 450

- 96 459

Amorteringar banklån

- 80 000

- 120 000

Bruttoinvesteringar

- 39 665

0

### Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)

- 3 717

40 798

Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan

444 958

404 161

### Utgående kassa/bank

441 241

444 958

## 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>2021</b>	<b>2020</b>
VA/sopor	38 606	35 538
Elkostnad	50 639	35 840
Städning	25 892	22 928
Trädgård	2 766	4 902
Internet mm	32 718	33 045
Adm. kostnader	19 549	10 110
Övriga driftkostn. fastighet	23 209	27 163
Samkväm mm	4 416	3 316
Försäkring	13 847	11 418
<b>Summa</b>	<b>211 642</b>	<b>184 260</b>

#### Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 233 667
Ingående anskaffningsvärden	23 371 333
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	23 125 283
Ing värde mark	8 000 000
<b>Summa utgående värde byggnader och mark</b>	<b>31 125 283</b>

#### Not 3 Avskrivningar Elbilsladdare

Anskaffningsvärde	39 665
Avskrivningar	- 7 933

Ingående restvärde	39 665
Årets avskrivningar	- 7 933

**Utgående restvärde** **31 732**

**Not 4 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	318 000	- 656 881
Avsättning underhållsfond		72 000	
Årets resultat			- 109 940
Belopp vid årets utgång	<b>24 655 000</b>	<b>390 000</b>	<b>- 766 821</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Ingående skuld	7 500 000
Årets amorteringar	- 80 000

**Utgående skuld** **7 420 000**

**Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2021-12-31**

<i>Belopp</i>	<i>Ränta (%)</i>	<i>Bunden till</i>	<i>Långivare</i>
3 750 000	1,15	22-03-25	Swedbank Hypotek AB 3 år
3 670 000	0,92	Rörligt	Swedbank Hypotek AB

Partille 2021-03-08

Karin Wilund  
Ordförande

Pia Fryksdahl  
Kassör

Susanne Johansson  
Sekreterare

**REVISORS PÅ TECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits

Niclas Gole