

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,
769627-7081**

Räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 2020-01-01 till 2020-12-31.

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 11 st. bilupplättningsplatser, varje bostadsrätt har upplåtelse till var sin och två platser är gemensamma gästparkeringar.

Underhållsfond: Avsättning till fond för yttre underhåll, s.k. "Yttre fond" sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För 2020 är avsättningen 72.000 kr.

Avskrivningar:

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

Styrelse: Föreningens styrelse har under verksamhetsåret bestått av följande 5 ledamöter.

Karin Wilund	Ordförande
Madelene Carlsson	Sekreterare
Christer Rundberg	Kassör
Pia Fryksdahl	Övrig ledamot
Susanne Johansson	Övrig ledamot

Medlemsinfo

Antal lägenheter: 9

Antal medlemmar per 1/1 2020: 11

Antal medlemmar per 31/12 2020: 12

Valberedning: Kerstin Ahlborg (sammankallande) och Brita Sandell

• Allmänt

Styrelsen har haft totalt 7 möten under verksamhetsåret. Årsmötet hölls 13 maj 2020.

I mars gjordes en extra amortering på 40 000 kronor på ett av våra 3 lån. Under 2020 kommer vi att amortera resten på det lånet och har då 2 lån kvar. Total amortering under 2020 är 120 000 kr.

Ekonomi är fortsatt stabil i föreningen och vi ser i dagsläget ingen anledning att behöva höja avgifterna under första halvan av 2021. Styrelsen ser kontinuerligt över detta vid varje styrelsemöte och om vi ser ett behov kan avgifterna höjas senare i år. Det är dock inget i som talar för det i skrivande stund.

I maj utförde vi en energideklaration. Vårt hus fick energiklass C. Denna energiklass motsvarar de villkor som ställs på ett nybyggt hus idag. Energideklarationen är giltig i 10 år och gäller tom 2030-05-15.

Under perioden februari – april 2020 utförde vi en radonmätning. Mätare placerades ut på 2 olika ställen i 5 lägenheter. Sverige har ett gränsvärde på 200 Bq/m³ för radon i bostäder och nya byggnader. Vårt resultat blev <20 Bq/m³ vilket är ett mycket gott resultat.

I december 2020 var det 5 år sedan huset stod klart för inflytt och i samband med det går många garantier ut. Av den anledningen beslutade styrelsen att anlita en extern besiktningsman för att utföra en 5-årsbesiktning. Syftet var att upptäcka ev. fel och brister som täcks av garantin. Besiktningen utfördes den 22 september 2020 av KL Projektteknik AB. På besiktningen upptäcktes en del saker som behövde åtgärdas, mest ”kosmetiska” saker som bättringsmålning, justering av fönster, dörrar etc. Detta har nu åtgärdats av Hällingsjö Hus.

I augusti hade vi vår gemensamma kräfts-kiva i vår trädgård som har blivit en uppskattad tradition av alla. Vi har under året haft två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Det är glädjande att se att alla medlemmar är med och bidrar vid dessa tillfällen. Pga. Corona-pandemin valde vi att ställa in den årliga julfesten.

Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2020 har det sålts/överlåtit 2 bostäder, dessa har fortsatt öka i värde. Vi tror oss att värdet följer marknadens utveckling.

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

Då föreningens fastighet är nyproducerad beräknas inget egentlig 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 120.000 kronor, motsvarande 1,5 % av ingående låneskuld. Amortering enligt plan är 1 % av ursprungslånet, 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.

Huvuddelen av lånen är bundna ytterligare 1–3 år (2020–2022, se not 5 nedan) varför styrelsen anser att den under en överskådlig period säkerställt även en framtida kontrollerad räntenivå, och därmed också en bedömt kontrollerad total kostnadsnivå.

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.

Jämförelsetal/Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm	604	604	604
Driftkostnad/kvm	256	295	295
Underhållskostnad/kvm	0	0	0
Soliditet	76	76	76
Elkostnad/kvm	50	49	47
Belåning/kvm	10 437	10 604	10 827
Nettobelåning/kvm *	9 875	10 042	10 200
Sparande/kvm	220	181	191
Kassaflöde/kvm	57	- 64	69
Genomsnittlig låneränta (%)	1,27	1,26	1,19

* Banklån – kassa/likviditet per kvm

Förslag till vinstdisposition

Årets utgående fria egna kapital om

– 95 808 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING	not	2020-12	2019-12
Intäkter			
Årsavgifter m.m.		433 932	433 932
Diverse hyresintäkter		1 800	3 600
Administrationsavgifter fsg m.m.		3 310	
		439 042	437 532
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 184 259	- 212 209
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I	3	- 8 082	- 8 081
		-438 391	- 466 340
Rörelseresultat		651	- 28 808
Finansnetto			
Räntekostnader	6	- 96 459	- 95 472
Årets Resultat		- 95 808	- 124 280

BALANSRÄKNING	not	2020-12	2019-12
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	31 371 333	31 617 383
Maskiner/inventarier	3	-	8 082
Summa anläggningstillgångar		31 371 333	31 625 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 741	14 590
Kassa och bank			
Disponibla medel, bank och kassa		126 958	158 160
Underhålls-och investeringskonto		318 000	246 000
Summa kassa och bank		444 958	404 160
Summa omsättningstillgångar		460 699	418 750
SUMMA TILLGÅNGAR		31 832 032	32 044 215

BALANSRÄKNING not 2020-12 2019-12

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH LÅNGA SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital 4

Inbetalda insatser 24 655 000 24 655 000

Yttre reparationsfond 218 882 146 882

Summa bundet eget kapital 24 873 882 24 801 882

Fritt eget kapital 4

Balanserat resultat (inkl avs u-fond) - 489 073 - 292 793

Årets resultat - 95 808 - 124 280

Summa fritt eget kapital - 584 881 - 417 073

Summa eget kapital 24 289 001 24 384 809

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 5 7 500 000 7 620 000

Summa långfristiga skulder 7 500 000 7 620 000

KORTA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

Upplupen ränta 8 717 8 717

Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader 34 314 30 689

Leverantörsskulder 0 0

Summa korta skulder 43 031 39 406

SUMMA SKULDER 31 832 032 32 044 215

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 8 000 000 8 000 000

Ansvarsförbindelser 0 0

KASSAFLÖDESANALYS **2020** **2019**

Ingående kassa/bankkonto **404 161** **449 976**

Rörelseresultat 651 - 28 810

Summa avskrivningar 254 132 254 131

Ökning (+), minskning (-) korta skulder 3 625 - 13 970

Ökning (-), minskning (+) korta fordringar - 1 151 - 1 694

Kassaflöde från rörelsen **257 257** **209 657**

Investerings-/finansieringsflöde **2020** **2019**

Räntenetto - 96 459 - 95 472

Amorteringar banklån - 120 000 - 160 000

Bruttoinvesteringar - 0 0

Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde) **40 797** **- 45 815**

Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan 404 161 449 976

Utgående kassa/bank **444 958** **404 161**

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

Driftskostnader	2020	2019
VA/sopor	35 538	34 254
Elkostnad	35 840	34 992
Städning	22 928	23 246
Trädgård	4 902	6 605
Internet mm	33 045	32 743
Adm. kostnader	10 110	10 188
Övriga driftkostn. fastighet	27 163	50 446
Samkväm mm	3 316	9 552
<u>Försäkring</u>	<u>11 418</u>	<u>10 183</u>
Summa	184 260	212 209

Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 987 617
Ingående anskaffningsvärden	23 617 383
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	23 371 333
Ing värde mark	<u>8 000 000</u>
Summa utgående värde byggnader och mark	31 371 333
Not 3 Avskrivningar M/I	

Anskaffningar 40 406
Tidigare Avskrivningar (20 %) - 32 325

Ingående restvärde M/I 8 082
Årets avskrivningar - 8 082

Utgående restvärde 0

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	246 000	- 417 073
Avsättning underhållsfond		72 000	- 72 000
Årets resultat			<u>- 95 808</u>
Belopp vid årets utgång	24 655 000	318 000	- 584 881

Not 5 Skulder till kreditinstitut

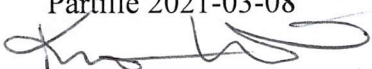
Ingående skuld 7 620 000
Årets amorteringar - 120 000

Utgående skuld 7 500 000

Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2020-12-31

Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långgivare
3 750 000	1,15	22-03-25	Swedbank Hypotek AB 3 år
3 750 000	1,39	21-03-25	Swedbank Hypotek AB 5 år

Partille 2021-03-08


Karin Wilund, Ordförande


Christer Rundberg

Madelene Carlsson


Pia Fryksdahl


Susanne Johansson

REVISORS PÅ TECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits


Niclas Gole

2021 04 20

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 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 2021-04-20



Niclas Gole
Revisor