

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

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.

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, 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. biluppställningsplatser, 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 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningar:

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

Styrelse: Föreningens styrelse har under verksamhetsåret bestått av följande personer;

Agne Eklund	ordförande
Christer Rundberg	kassör
Cecilia Norén	vice ordförande
Mats Holmström	övrig ledamot
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Lars Sunegård	ersättare

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 sammanträden.

Föreningens revisor är Niclas Gole, revisionsfirman Fortner Göteborg AB.

Allmänt

Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015, och inga andelsförsäljningar har ännu skett, varför någon test av marknadsvärdet för andelarna ännu ej skett.

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 ingen egentlig underhålls-/reparationskostnad uppstå under överskådlig tid. Detta gör att den sammanlagda drift- och underhållskostnaden för fastigheten i föreningens inledningskedje 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

Efter det våra lån bands den 27 mars så har externa låneskulden under året minskat med 30 kkr, motsvarande en amorteringtakt om 0,5 %/år, helt i enlighet med den ekonomiska planen. Vi har också noterat att denna nivå, som rak eller progressiv amortering, är den som generellt rekommenderas i ekonomiska planer för motsvarande nystartade Bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har dock den största respekt för risken i framtida ränteutveckling, och har därför beslutat att när det nuvarande 1-årslånet (per 31/12-2016 = 470.000 kronor) omsätts i mars 2017, så skall amorteringstakten för den totala låneskulden dubblas till 1 %/år (= 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.

Sparande

Swedbank har utgivet rekommendationer för att en bostadsrättsförening skall ha tillräckliga kapitalreserver avsatt till framtida underhåll. I dessa har banken definierat "sparande" som årets resultat före avskrivningar och avsättningar, men efter finansnetto. Banken anser där att normen för ett högt sparande bör ligga på 200 kr/kvm och år. För 2016 så uppnådde föreningen med den definitionen ett sparande på 375 Kr/kvm och år. Då detta mått är av intresse för externa intressenter som bank, leverantörer, potentiella köpare m.fl. så redovisar vi även den posten under rubrik "Nyckeltal" nedan.

Årsavgift

I föreningens ekonomiska startup-plan har förutsatts ett högre ränteläge än det faktiska som föreningen lyckats förhandla fram. Räntekostnaden har därför blivit väsentligt lägre än i den kalkyl som räknade fram årsavgiften, och till följd av det så har vi under året haft ett starkt kassaflöde, se kassaflödesanalysen. Huvuddelen av lånen är bundna 3-5 år (2019-2021) varför styrelsen anser att den under en överskådlig period säkerställt även en framtida kontrollerad räntenivå, och därmed också en bedömt kontrollerad total kostnadsnivå.

Det starka kassaflödet gör att styrelsen därför har beslutat att från januari 2017 sänka månadsavgiften med 10 %, med reservationen att den åter får justeras uppåt om framtida kostnadsökningar till följd av större ränteuppgångar kräver det.

Jämförelstal/Nyckeltal 2016

Årsavgift/kvm*	728
Driftkostnad/kvm	210
Underhållskostnad/kvm	0
Elkostnad/kvm	50
Belåning/kvm	11 091
Nettobelåning/kvm **	10 662
Sparande/kvm***	375
Kassaflöde/kvm	379

* Efter sänkningen = 654 kr/kvm under 2017.

** Banklån – kassa/likviditet per kvm

*** Swedbank definition, se ovan

Förslag till vinstdispositon

Årets utgående fria egna kapital om

– 19 269 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	not	2016-12	2015-12
Intäkter			
Årsavgifter		523 188	21 803
		523 188	21 803
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 150 992	- 7 655
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 3 417
Avskrivningar M/I	3	- 8 081	
		- 405 123	- 11 072
Rörelseresultat		118 065	10 731
Finansnetto			
Räntekostnader	6	- 102 696	- 7 513
Årets Resultat		15 369	3 218
Varav avsättning till yttre reparationsfond	4	- 36 342	- 1 514

BALANSRÄKNING	not	2016-12	201512
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	32 355 533	32 601 583
Maskiner/inventarier	3	32 325	0
Summa anläggningstillgångar		32 387 858	32 601 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 821	35 555
Deposit Megamon, spärrat konto för handpenningar		0	2 465 500
Kassa och bank			
Disponibla medel, bank och kassa		278 037	35 459
Underhålls-och investeringskonto		30 000	0
Summa kassa och bank		308 037	35 549
Summa omsättningstillgångar		320 858	2 536 514
SUMMA TILLGÅNGAR		32 708 716	35 138 097

BALANSRÄKNING	not	2016-12	2015-12
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		37 856	1 514
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 692 856	24 656 514
<u>Fritt eget kapital</u>	4		
Balanserat resultat (inkl avs u-fond)		- 34 638	- 1 514
Årets resultat		15 369	3 218
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 19 269	1 704
Summa eget kapital		24 673 587	24 658 218
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	7 970 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		7 970 000	8 000 000
KORTA SKULDER			
Skuld Megamon		0	2 465 500
Övriga kortfristiga skulder			
Upplupen ränta		16 355	7 513
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		48 774	6 866
Leverantörsskulder		0	0
Summa korta skulder		65 129	2 479 879
SUMMA SKULDER		32 708 716	35 138 097
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS

2016

Ingående kassa/bankkonto

35 459

Deposit Megamon, spärrat konto

2 465 500

Lösen Megamon-deposit -

2 465 500

Rörelseresultat

118 065

Summa avskrivningar

254 131

Ökning (+), minskning (-) korta skulder

50 750

Ökning (-), minskning (+) korta fordringar

22 734

Kassaflöde från rörelsen

445 679

Investerings-/finansieringsflöde

Räntenetto -

102 696

Amorteringar banklån -

30 000

Bruttoinvesteringar -

40 406

Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)

272 578

Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan

35 459

Utgående kassa/bank

308 037

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

VA/sopor	22 781
Elkostnad	35 741
Städning	14 543
Trädgård	19 402
Internet mm	13 520
Adm. Kostnader	10 369
Försäkring	14 640
Övriga driftskostnader	<u>19 996</u>
Summa	150 992

Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 417
Ingående anskaffningsvärden	24 601 583
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	24 355 533
Ing värde mark	<u>8 000 000</u>
Summa utgående värde byggnader och mark	32 355 533

Not 3 Avskrivningar M/I

Anskaffningar	40 406
Årets Avskrivningar (20 %)	<u>- 8 081</u>
Utgående restvärde M/I	32 325

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	1 514	1 704
Avsättning underhållsfond		36 342	- 36 342
Årets resultat			<u>15 369</u>
Belopp vid årets utgång	24 655 000	37 856	- 19 269

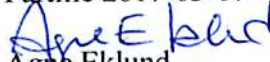
Not 5 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	8 000 000
Årets amorteringar	<u>- 30 000</u>
Utgående skuld	7 970 000

Not 6 Låneränta

Årets genomsnittliga låneränta, beräknad som årets räntekostnader dividerat med årets genomsnittliga skuld för extern finansiering var 1,29 %.

Partille 2017-03-07


Agne Eklund


Cecilia Norén



Pia Fryksdahl


Christer Rundberg

Mats Holmström

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits


Niclas Gole

Göteborg 2017 03 28

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ugglesäv 79

Org.nr 769627-7081

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ugglesäv 79 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ugglesäv 79 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-03-28


Niclas Gole