

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,
769627-7081**

Räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 2019-01-01 till 2019-12-31.

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 med förtydligande den 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. 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;

Cecilia Norén	ordförande till 2019-06-12
Christer Rundberg	kassör
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Lena Holmström	ersättare till 2019-06-12

Styrelsen är sammansatt enligt nedan, *från 2019-06-13*. Nu med 5 ledamöter.

Karin Wilund	ordförande
Madelene Carlsson	Sekreterare
Christer Rundberg	kassör
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Susanne Johansson	”

Revisor

Föreningens revisor är Niclas Gole, revisionsfirman Fortner Göteborg AB.

Medlemsinfo

Antal lägenheter: 9

Antal medlemmar per 1/1 2019: 12

Antal medlemmar per 31/12 2019: 11

Valberedning

Kerstin Ahlberg (sammankallande) och Brita Sandell

Allmänt

I juni tillträdde den nya styrelsen. Två gamla medlemmar sitter kvar och 3 nya medlemmar tillkom. Alla de nya medlemmarna är de som flyttade in under 2018, vilket vi ser positivt på eftersom det visar på engagemang och intresse. Styrelsen har haft totalt 9 möten under verksamhetsåret. Ingen försäljning/överlåtelse av bostäder skedde under 2019.

Vi har under året som gått fått en fin gemenskap och hittat rutiner för ökad trivsel och gemenskap för alla boende i vårt hus. I augusti hade vi vår första gemensamma kräftskiva i vår trädgård, detta blev så uppskattat av alla att vi redan har bestämt att detta blir en tradition att fortsätta med. I april hade vi vår gemensamma vårstädning och i oktober var det dags för höststädning. Dessa avslutades i sedvanlig ordning med gemensam fika. I december hade vi den årliga julfesten i vår föreningslokal. Årsmötet hölls 13 juni 2019.

I mars gjordes en extra amortering på 80 000 kronor på ett av våra 3 lån. Under 2020 kommer vi att amortera resten på det lånet och har då endast 2 lån kvar. Totalt har vi amorterat 160 000: - under 2019. Ekonomin är stabil i föreningen och vi ser i dagsläget ingen anledning

att behöva höja avgifterna under 2020.

För att minimera både kostnader och vår miljöpåverkan har vi under året arbetat för att minska mängden hushållssopor. Detta har skett genom att påminna alla om att endast slänga hushållsavfall i vår soptunna och lämna allt annat till återvinning.

I mars tecknade vi ett nytt årligt serviceavtal med Partille Hiss. I avtalet ingår bla översyn av hissen en gång per år.

Vi har investerat i brytskydd på vår källardörr för att minska risken för inbrott. Vi målade även om hela golvet i källaren.

Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2018 såldes 3 st. lägenheter dessa hade samtligen ökat i värde. Vi tror oss att värdet följer marknadens utveckling, under 2019 skedde inga försäljningar. Vad gäller fastighetens värde som förvaltningsobjekt, vilket är av intresse har 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 inledningskede 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 160 000 kronor, motsvarande 2 % av ingående låneskuld. Amorteringen enligt plan med 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.

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 ca 200 kr/kvm och år. För 2019 så uppnådde föreningen med den definitionen ett sparande på 181 kr/kvm och år (f.å. 191 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 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. 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	2019	2018
Årsavgift/kvm	604	604
Driftkostnad/kvm	295	295
Underhållskostnad/kvm	0	0
Soliditet	76	76
Elkostnad/kvm	49	47
Belåning/kvm	10 604	10 827
Nettobelåning/kvm *	10 042	10 200
Sparande/kvm**	181	191
Kassaflöde/kvm	-64	69
Genomsnittlig låneränta (%)	1,26	1,19

* Banklån – kassa/likviditet per kvm

** Swedbank definition, se ovan

Förslag till vinstdisposition

Årets utgående fria egna kapital om

– 124 280 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	not	2019-12	2018-12
Intäkter			
Årsavgifter m.m.		433 932	433 932
Diverse hyresintäkter		3 600	3 600
Administrationsavgifter fsg m.m.			4 779
		437 532	442 311
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 212 209	- 211 936
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I	3	- 8 081	- 8 081
		-466 340	- 466 067
Rörelseresultat		- 28 808	- 23 756
Finansnetto			
Räntekostnader	6	- 95 472	- 93 033
Årets Resultat		- 124 280	- 116 790

BALANSRÄKNING	not	2019-12	2018-12
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	31 617 383	31 863 433
Maskiner/inventarier	3	8 082	16 163
Summa anläggningstillgångar		31 625 465	31 879 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 590	12 896
<i>Kassa och bank</i>			
Disponibla medel, bank och kassa		158 160	275 974
Underhålls-och investeringskonto		246 000	174 000
<i>Summa kassa och bank</i>		404 160	449 974
Summa omsättningstillgångar		418 750	462 870
SUMMA TILLGÅNGAR		32 044 215	32 342 466

BALANSRÄKNING	not	2019-12	2018-12
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		146 882	110 540
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 801 882	24 765 540
<u>Fritt eget kapital</u>	4		
Balanserat resultat (inkl avs u-fond)		- 292 793	- 139 661
Årets resultat		- 124 280	- 116 789
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 417 073	- 256 450
Summa eget kapital		24 384 809	24 509 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	7 620 000	7 780 000
Summa långfristiga skulder		7 620 000	7 780 000
KORTA SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder			
Upplupen ränta		8 717	15 747
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		30 689	37 630
Leverantörsskulder		0	0
Summa korta skulder		39 406	53 377
SUMMA SKULDER		32 044 215	32 342 467
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS	2019	2018
Ingående kassa/bankkonto	449 976	400 587
Rörelseresultat	- 28 810	- 23 756
Summa avskrivningar	254 131	254 131
Ökning (+), minskning (-) korta skulder	- 13 970	- 7 852
Ökning (-), minskning (+) korta fordringar	- 1 694	- 102
Kassaflöde från rörelsen	209 657	222 421
Investerings-/finansieringsflöde	2019	2018
Räntenetto	- 95 472	- 93 033
Amorteringar banklån	- 160 000	- 80 000
Bruttoinvesteringar	- 0	0
Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)	- 45 815	49 388
Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan	449 976	400 588
Utgående kassa/bank	404 161	449 976

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	2019	2018
VA/sopor	34 254	31 374
Elkostnad	34 992	33 901
Städning	23 246	19 162
Trädgård	6 605	2 830
Internet mm	32 743	32 742
Adm. kostnader	10 188	6 470
Övriga driftkostn. fastighet	50 446	67 272
Samkväm mm	9 552	9 128
Försäkring	10 183	9 057
Summa	212 209	211 937

Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 741 567
Ingående anskaffningsvärden	23 863 443
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	23 617 383
Ing värde mark	8 000 000
Summa utgående värde byggnader och mark	31 617 383

Not 3 Avskrivningar M/I

Anskaffningar	40 406
Tidigare Avskrivningar (20 %)	<u>- 24 244</u>
Ingående restvärde M/I	16 163
Årets avskrivningar	<u>- 8 081</u>
Utgående restvärde	8 082

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	110 540	-256 451
Avsättning underhållsfond		36 342	- 36 342
Årets resultat			<u>-124 280</u>
Belopp vid årets utgång	24 655 000	146 882	-417 073

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	7 780 000
Årets amorteringar	<u>- 160 000</u>
Utgående skuld	7 620 000

Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2019-12-31

Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långgivare
120 000	0,98	20-03-25	Swedbank Hypotek AB 1 år
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 2020-03-12

Karin Wilund, ordf.	Christer Rundberg	Madelene Carlsson
Pia Fryksdahl	Susanne Johansson	

REVISORS PÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

Niclas Gole