

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,
769627-7001**

Räkenskapsåret

2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-01-01 till 2018-12-31.

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. 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 till 2018-05-08
Christer Rundberg	kassör
Cecilia Norén	vice ordförande, ordförande från 2018-05-08
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Lars Sunegård	övrig ledamot till 2018-05-08
Lena Holmström	ersättare

Styrelsen är sammansatt enligt nedan, från 2018-05-08. Med 3 ledamöter plus en ersättare

Cecilia Norén	ordförande
Christer Rundberg	kassör
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Lena Holmström	ersättare

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st. sammanträden.

Föreningens revisor är Niclas Gole, revisionsfirman Fortner Göteborg AB.

Allmänt

Viktiga händelser under året

I januari gjordes två-årsbesiktningen, anmärkningarna från vilken åtgärdades under februari-mars.

Under april genomfördes den obligatoriska OVK:n (obligatorisk ventilationskontroll), vilken måste göras inom tre år från inflyttningen. Denna var till delar underkänd, men bristerna åtgärdades under maj 2018.

Styrelsen har även under året satt rutiner för mottagandet av nya medlemmar i föreningen.

Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2018 såldes 3 st. lägenheter under en kort period, dessa ha samtliga ökat bra i värde, vilket vi tolkar att marknadsvärdet stigit och är gott.

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 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 80.000 kronor, motsvarande 1 % av ingående låneskuld. Amorteringen enligt plan med 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.

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 2018 så uppnådde föreningen med den definitionen ett sparande på 191 kr/kvm och år (f.å. 287 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 den ursprungliga årsavgiften, och till följd av det så har vi under åren 2016-17 haft ett starkt kassaflöde. Huvuddelen av lånen är bundna ytterligare 1-3 år (2019-2021, 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.

Det starka kassaflödet 2017 gjorde att styrelsen beslutade att inför 2018 sänka månadsavgiften med ytterligare 3 % jämfört med tidigare år 2017. Finns en reservation att den åter får justeras uppåt om framtida kostnadsökningar till följd av större ränteuppgångar kräver det.

RESULTATRÄKNING

	not	2018-12	2017-12
Intäkter			
Årsavgifter m.m.		433 932	461 087
Diverse hyresintäkter		3 600	1 520
Adminstrationsavgifter fsg m.m.		4 779	488
		442 311	463 095
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 211 936	- 163 587
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I	3	- 8 081	- 8 081
		- 466 067	- 417 718
Rörelseresultat		- 23 756	45 377
Finansnetto			
Räntekostnader	6	- 93 033	- 93 085
Årets Resultat		- 116 790	- 47 708

Räntekänslighet

Redovisas efter sikten av låneförfallen, se not 5 nedan.

Jämförelsetal/Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/kvm	604	622
Driftkostnad/kvm	295	228
Underhållskostnad/kvm	0	0
Soliditet	76	76
Elkostnad/kvm	47	43
Belåning/kvm	10 827	10 938
Nettobelåning/kvm *	10 200	10 380
Sparande/kvm**	191	287
Kassaflöde/kvm	69	129
Genomsnittlig låneränta (%)	1,19	1,17

* Banklån – kassa/likviditet per kvm

** Swedbank definition, se ovan

Förslag till vinstdispositon

Årets utgående fria egna kapital om

– 116 790 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

BALANSRÄKNING	not	2018-12	2017-12
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	31 863 433	32 109 483
Maskiner/inventarier	3	16 163	24 244
Summa anläggningstillgångar		31 879 596	32 133 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 896	12 794
<i>Kassa och bank</i>			
Disponibla medel, bank och kassa		275 974	298 588
Underhålls-och investeringskonto		174 000	102 000
<i>Summa kassa och bank</i>		449 974	400 588
Summa omsättningstillgångar		462 870	413 382
SUMMA TILLGÅNGAR		32 342 466	32 547 109

BALANSRÄKNING	not	2018-12	2017-12
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		110 540	74 198
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 765 198	24 729 198
<u>Fritt eget kapital</u>	4		
Balanserat resultat (inkl avs u-fond)		- 139 661	- 55 611
Årets resultat		- 116 789	- 47 708
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 256 452	-103 319
Summa eget kapital		24 509 089	24 625 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	7 780 000	7 860 000
Summa långfristiga skulder		7 780 000	7 860 000
KORTA SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder			
Upplupen ränta		15 747	16 238
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		37 630	44 992
Leverantörsskulder		0	0
Summa korta skulder		53 377	61 230
SUMMA SKULDER		32 342 466	32 547 109
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS	2018	2017
Ingående kassa/bankkonto	400 587	308 037
Rörelseresultat	- 23 756	45 377
Summa avskrivningar	254 131	254 131
Ökning (+), minskning (-) korta skulder	- 7 852	- 3 899
Ökning (-), minskning (+) korta fordringar	- 102	27
Kassaflöde från rörelsen	222 421	295 636
Investerings-/finansieringsflöde		
Räntenetto	- 93 033	- 93 085
Amorteringar banklån	- 80 000	- 110 000
Bruttoinvesteringar	- 0	0
Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)	49 388	92 551
Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan	400 588	35 459
Utgående kassa/bank	449 976	400 588

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	2018	2017
VA/sopor	31 374	27 583
Elkostnad	33 901	30 824
Städning	19 162	18 422
Trädgård	2 830	27 112
Internet mm	32 742	32 747
Adm. Kostnader	6 470	8 929
Övriga driftkostn. Fastighet	67 272	9 602
Samkväm mm	9 128	
Försäkring	9 057	8 368
Summa	211 937	163 587

Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 495 517
Ingående anskaffningsvärden	24 109 483
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	23 863 433
Ing värde mark	8 000 000
Summa utgående värde byggnader och mark	31 863 433

Not 3 Avskrivningar M/I

Anskaffningar	40 406
Tidigare Avskrivningar (20 %)	- 16 162
	<hr/>
Ingående restvärde M/I	24 244
Årets avskrivningar	- 8 081
	<hr/>
Utgående restvärde	16 163

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	74 198	-103 319
Avsättning underhållsfond		36 342	- 36 342
Årets resultat			-116 790
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	24 655 000	110 540	- 256 451

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	7 860 000
Årets amorteringar	- 80 000
	<hr/>
Utgående skuld	7 780 000

Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2018-12-31

Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långivare
280 000	0,95	19-03-25	Swedbank Hypotek AB
3 750 000	1,00	19-03-25	Swedbank Hypotek AB
3 750 000	1,39	21-03-25	Swedbank Hypotek AB

Partille 2019-03-11

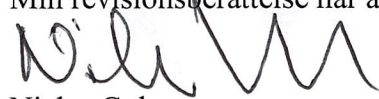

Cecilia Norén


Christer Rundberg


Pia Fryksdahl

REVISORS PÅ TECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits


Niclas Gole

20190328

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Uggesäv 79 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 revisions sed 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 2019-03-28



Niclas Gole