

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,
769627-7061**

Räkenskapsåret

2017-01-01 till 2017-12-31

Innehållsförteckning	sid
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Kassaflödesanalys	9
- Tilläggsupplysningar	10
- Noter	10
- Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

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, 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. biluppsamlingsplatser, 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 till 2017-06-14
Pia Fryksdahl	övrig ledamot
Lars Sunegård	ersättare till 2017-06-14, därefter övrig ledamot.
Lena Holmström	ersättare från 2017-06-14

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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 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 110.000 kronor, motsvarande 1,4 % av ingående låneskuld. Detta beror till del av att en extraamortering om 40.000 kronor gjordes i april vid ombindningen av vårt 1-årslån, i övrigt sker 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 200 kr/kvm och år. För 2017 så uppnådde föreningen med den definitionen ett sparande på 287 kr/kvm och år (f.å. 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 den ursprungliga årsavgiften, och till följd av det så har vi under åren 2016-17 haft ett starkt kassaflöde, se kassaflödesanalysen. Huvuddelen av lånen är bundna ytterligare 2-4 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 gör att styrelsen därför har beslutat att från januari 2018 sänka månadsavgiften med ytterligare 3 %, med reservationen att den åter får justeras uppåt om framtida kostnadsökningar till följd av större ränteuppgångar kräver det.

Räntekänslighet

Redovisas efter sikten av låneförfallen, se not 5 nedan.

Jämförelsetal/Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/kvm*	622	728
Driftkostnad/kvm	228	210
Underhållskostnad/kvm	0	0
Soliditet	76	75
Elkostnad/kvm	43	50
Belåning/kvm	10 938	11 091
Nettobelåning/kvm **	10 380	10 662
Sparande/kvm***	287	375
Kassaflöde/kvm	129	379
Genomsnittlig låneränta (%)	1,17	1,29
Utgående räntekänslighet per 2017-12 vid 1 % ränteökning, mätt i kr/kvm och år.		
- per 1 års sikt	4	
- per 2 års sikt	57	
- per 4 års sikt	109	

- * Efter sänkningen: Årsavgift = 604 kr/kvm under 2018.
- ** Banklån – kassa/likviditet per kvm
- *** Swedbank definition, se ovan

Förslag till vinstdispositon

Årets utgående fria egna kapital om

– 103 319 kronor

föreslås balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	not	2017-12	2016-12
Intäkter			
Årsavgifter m.m.		461 087	523 188
Diverse hyresintäkter		1 520	
Adminstrationsavgifter fsg m.m.		488	
		463 095	523 188
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 163 587	- 150 992
Avskrivningar fastighet	2	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I	3	- 8 081	- 8 081
		- 417 718	- 405 123
Rörelseresultat		45 377	118 065
Finansnetto			
Räntekostnader	6	- 93 085	- 102 696
Årets Resultat		- 47 708	15 369

BALANSRÄKNING	not	2017-12	2016-12
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	32 109 483	32 355 533
Maskiner/inventarier	3	24 244	32 325
Summa anläggningstillgångar		32 133 727	32 387 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 794	12 821
<i>Kassa och bank</i>			
Disponibla medel, bank och kassa		298 588	278 037
Underhålls-och investeringskonto		102 000	30 000
<i>Summa kassa och bank</i>		400 588	308 037
Summa omsättningstillgångar		413 382	320 858
SUMMA TILLGÅNGAR		32 547 109	32 708 716

BALANSRÄKNING

not

2017-12 2016-12

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

74 198 37 856

Summa bundet eget kapital

24 729 198 24 692 856

Fritt eget kapital

4

Balanserat resultat (inkl avs u-fond)

- 55 611 - 34 638

Årets resultat

- 47 708 15 369

Summa fritt eget kapital

- 103 319 - 19 269

Summa eget kapital

24 625 879 24 673 587

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

7 860 000 7 970 000

Summa långfristiga skulder

7 860 000 7 970 000

KORTA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

Upplupen ränta

16 238 16 355

Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader

44 992 48 774

Leverantörsskulder

0 0

Summa korta skulder

61 230 65 129

SUMMA SKULDER

32 547 109 32 708 716

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

8 000 000 8 000 000

Ansvarsförbindelser

0 0

KASSAFLÖDESANALYS	2017	2016
Ingående kassa/bankkonto	308 037	35 459
Rörelseresultat	45 377	118 065
Summa avskrivningar	254 131	254 131
Ökning (+), minskning (-) korta skulder	- 3 899	50 750
Ökning (-), minskning (+) korta fordringar	27	22 734
Kassaflöde från rörelsen	295 636	445 679
Investerings-/finansieringsflöde		
Räntenetto	- 93 085	- 102 696
Amorteringar banklån	- 110 000	- 30 000
Bruttoinvesteringar	- 0	- 40 406
Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)	92 551	272 578
Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan	308 037	35 459
Utgående kassa/bank	400 588	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	2017	2016
VA/sopor	27 583	22 781
Elkostnad	30 824	35 741
Städning	18 422	14 543
Trädgård	27 112	19 402
Internet mm	32 747	13 520
Adm. Kostnader	8 929	10 369
Försäkring	8 368	14 640
Övriga driftskostnader	9 602	19 996
Summa	163 587	150 992

Not 2 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 249 467
Ingående anskaffningsvärden	24 355 533
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	24 109 483
Ing värde mark	8 000 000
Summa utgående värde byggnader och mark	32 109 483

Not 3 Avskrivningar M/I

Anskaffningar	40 406
Tidigare Avskrivningar (20 %)	- 8 081
	<hr/>
Ingående restvärde M/I	32 325
Årets avskrivningar	- 8 081
	<hr/>
Utgående restvärde	24 244

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	37 856	- 19 269
Avsättning underhållsfond		36 342	- 36 342
Årets resultat			- 47 708
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	24 655 000	74 198	- 103 319

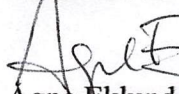
Not 5 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	7 970 000
Årets amorteringar	- 110 000
	<hr/>
Utgående skuld	7 860 000

Not 6 Låneränta på Utgående låneskulder per 2017-12-31

Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långgivare
360 000	0,73	18-03-25	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 2018-03-01


Agne Eklund


Christer Rundberg


Cecilia Norén

Pia Fryksdahl

Lars Sunegård


REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits


Niclas Gole

Göteborgs 2018 03 2

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 revisions sed 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 revisionsd 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.

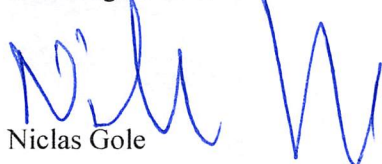
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska 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 2018-03-21



Niclas Gole