

1 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79
769627-7081

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79,
769627-7081**

Räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Innehållsförteckning	sid
- Förvaltningsberättelse	2-6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8-9
- Kassaflödesanalys	10
- Tilläggsupplysningar	10
- Noter	11-12
- Underskrifter	12

2 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79
769627-7081

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

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.

Medlemsrätt 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 det elva parkeringsplatser varav fyra av dem med laddningspunkter för elbil. Varje bostadsrätt har upplåtelse till varsin plats och övriga två platser är gästparkeringar.

3 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79

769627-7081

Underhållsfond: Avsättning till fond för yttre underhåll, s.k. "Yttre fond" sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För 2023 är avsättningen 72 000 kr.

Avskrivningar:

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

Styrelse

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret bestått av följande 3 ledamöter.

Anna Karin Stephan Ordförande

Pia Fryksdahl Kassör

Kerstin Ahlberg Sekreterare

Valberedning: Cecilia Norén (sammankallande) och Madelene Carlsson

Medlemsinfo

Antal lägenheter: 9

Antal medlemmar per 1/1 2023: 12

Antal medlemmar per 31/12 2023: 12

● **Allmänt**

Styrelsen har haft totalt 8 protokollförda möten under verksamhetsåret och årsmötet hölls den 1 juni 2023.

Under året genomfördes ingen försäljning/överlåtelse av lägenheterna.

Ekonomi har varit fortsatt påverkad av den höga inflationen och de höga räntekostnaderna. Den större delen av föreningens bolån är sedan början av 2022 bundet på 5 år med en ränta på 2,45% och resterande del kvarstår med rörlig ränta.

Under året har vi haft fortsatt stigande kostnader för räntor och driftskostnader och därmed följt vår ekonomi extra noga. Den tidigare beslutade avgiftshöjningen från årsskiftet 2023-01-01 trädde i kraft enligt plan och avgifterna har därefter varit oförändrade.

Vår förening har fortfarande trots de senaste höjningarna av avgifterna en förhållandevis låg årsavgift per lägenhet jämfört med andra jämförbara objekt.

En vattenläcka i lägenhet nr 1003 påverkade även vår föreningslokal i källaren under hösten. Skadorna åtgärdades i samarbete med försäkringsbolaget och lägenheten samt lokalen är nu helt återställda

I december byttes våra routrar ut till nya kostnadsfritt, vilka erhöles från Telia.

● **Marknadsvärden**

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Under 2023 har ingen överlåtelse 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

Underhållskostnaden 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

Amortering enligt plan är 1 % av ursprungslånet, eller 80.000 kronor/år. Under 2023 gjordes en amortering på 100 000 kr. Styrelsen beräknar att kunna fortsätta med amortering med 80 000 kr/år när ekonomin tillåter.

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 finansärer, 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

Pga. kraftigt ökade bolåneräntor och driftskostnader höjdes avgiften med 5% 2023-01-01.

- Räntekänslighet

Se nyckeltal samt redovisning av låneförfallen, se not 6 nedan.

5 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79

769627-7081

Flerårsöversikt

Nya nyckeltal - definition

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad (värme, el, vatten) dividerad med totalyta.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med alla ytor upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, tex bostäder och lokaler.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Soliditet	76	76	76	76
Årsavgift/kvm	666	625	604	604
Skuldsättning/kvm	10188	10326	10326	10437
Sparande/kvm	643	643	543	220
Räntekänslighet	15			
Energikostnad/kvm	141	122	124	100
Elkostnad/kvm	88	60	70	50
Årsavgiftemas andel i procent	84	100	100	100
Driftkostnad/kvm	484	331	294	256
Underhållskostnad/kvm	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	7014			
Genomsnittlig låneränta (%)	3,68	2,94	1,03	1,27

6 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79

769627-7081

Allmänna upplysningar

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äger sin mark

Underhållsplan

Vårt hus är fortfarande relativt nybyggt och därav har det inte funnits en underhållsplan. För att vara väl förberedda för kommande underhålls-/renoveringsbehov har Styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram en sådan. Detta arbete fortsätter under 2024.

Förslag till vinstdisposition

Ingående balanserat resultat - 1 098 412

Årets resultat - 251 411

Utgående balanserat resultat - 1 349 824

föreslås balanseras i ny räkning.

Resultat

BRF redovisar årligen ett negativt resultat. Det beror på avskrivningen av fastigheten motsvarande 1 % av anskaffningsvärdet.

7 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79
769627-7081

RESULTATRÄKNING	not	2023-12	2022-12
Intäkter			
Årsavgifter m.m.		483 608	448 765
Försäkringsersättning		92 679	
Administrationsavgifter fsg m.m.		<u> </u>	<u>3 924</u>
	1	576 287	452 689
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	- 347 674	- 237 526
Styrelsearvoden		- 11 827	- 7 889
Avskrivningar fastighet	3	- 246 050	- 246 050
Avskrivningar M/I		- 0	- 0
Avskrivning laddstationer	4	<u>- 7 933</u>	<u>- 7 933</u>
		-613 484	- 499 398
Rörelseresultat		- 37 197	- 46 709
Finansnetto			
Ränteintäkter		10 437	1 561
Räntekostnader		<u>-224 652</u>	<u>-142 443</u>
		-214 215	-140 882
Årets Resultat		-251 412	- 187 591

BALANSRÄKNING **not** **2023-12** **2022-12**

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	30 633 183	30 879 233
Maskiner/inventarier	-	-
Elbilsladdare	25 866	23 799
Summa anläggningstillgångar	30 649 049	30 903 032

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 004	23 297
---	--------	--------

Kassa och bank

Disponibla medel, bank och kassa	32 973	79 208
Underhålls-och investeringskonto	73 301	462 000
Sparkonto	362 000	
Summa kassa och bank	468 274	541 208

Summa omsättningstillgångar	498 278	564 505
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	31 147 327	31 467 537
-------------------------	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING **not** **2023-12** **2022-12**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH LÅNGA SKULDER

Eget kapital

<u>Bundet eget kapital</u>	5		
Inbetalda insatser		24 655 000	24 655 000
Yttre reparationsfond		<u>434 882</u>	<u>362 882</u>

9 (12)

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79
769627-7081

<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 089 882	25 017 882
<u>Fritt eget kapital</u>	5		
Balanserat resultat (inkl avs u-fond)		- 1 098 412	- 838 821
Årets resultat		<u>- 251 411</u>	<u>- 187 591</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 349 824	- 1 026 412
Summa eget kapital		23 740 058	23 991 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 320 000	7 420 000
Summa långfristiga skulder		7 320 000	7 420 000
KORTA SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		41 235	36 364
Förinbetalda intäkter och upplupna kostnader		30 872	9 390
Upplupen ränta	7	1 954	1 715
Leverantörsskulder		12 326	8 598
Summa kortfristiga skulder		88 387	56 067
SUMMA SKULDER		31 147 327	31 467 537
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Ingående kassa/bankkonto	541 208	441 241
Rörelseresultat	- 37 197	- 46 709
Summa avskrivningar	253 983	253 983
Ökning (+), minskning (-) korta skulder	30 320	- 5 177
Ökning (-), minskning (+) korta fordringar	- 6 707	- 38 752
Kassaflöde från rörelsen	240 399	163 345
Investerings-/finansieringsflöde	2023	2022
Räntenetto	- 214 215	- 140 882
Amorteringar banklån	- 100 000	- 0
Bruttoinvesteringar	- 0	- 0
Årets förändring av kassan (= årets kassaflöde)	- 72 934	99 967
Tillkommer Ingående kassa/bank enligt ovan	541 208	441 241
Utgående kassa/bank	468 274	541 208

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp vamed 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 Nettoomsättning**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV, bredband/IP-telefoni, sophämtning samt p-plats. Föreningens omsättning består av hyresintäkter från medlemmar med 483 609 kronor. Den övriga intäkten består av en försäkringsersättning på 92 679 kronor för en vattenskada som uppstått under räkenskapsåret.

Not 2 Övriga externa kostnader

Driftskostnader	2023	2022
VA/sopor	37 951	44 294
Elkostnad	63 549	43 275
Städning	21 519	21 382
Trädgård	1 914	2 224
Internet mm	35 321	32 744
Adm. kostnader	2 847	8 166
Redovisningstjänster	25 277	24 233
Reparationskostnad vattenskada	101 379	-
Övriga driftkostn. fastighet	39 388	23 209
Samkväm mm	3 123	4 416
<u>Försäkring</u>	<u>15 406</u>	<u>14 533</u>
Summa	347 674	237 526

Not 3 Avskrivningar fastighet

Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	24 605 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 725 767
Ingående anskaffningsvärden	22 879 233
Årets anskaffningar	0
Årets avskrivningar	- 246 050
Utgående restvärde	22 633 183
Ing värde mark	<u>8 000 000</u>
Summa utgående värde byggnader och mark	30 633 183

Not 4 Avskrivningar Elbilsladdare

Anskaffningsvärde	39 665
Avskrivningar	<u>- 15 866</u>
Ingående restvärde	23 799
Årets avskrivningar	<u>- 7 933</u>
Utgående restvärde	15 866

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	24 655 000	362 882	- 1 098 412
Avsättning underhållsfond		72 000	
Årets resultat			- 251 412
Belopp vid årets utgång	24 655 000	434 882	- 1 349 824

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Ingående skuld	7 420 000
Årets amorteringar	- 100 000
Utgående skuld	7 320 000

Not 7 Låneränta på Utgående låneskulder per 2022-12-31

Belopp	Ränta (%)	Bunden till	Långgivare
5 000 000	2,45	28-03-25	Swedbank Hypotek AB 5 år
2 320 000	3,44	Rörligt	Swedbank Hypotek AB

Partille 2024-04-08

Anna Karin Stephan
Ordförande

Pia Fryksdahl
Kassör

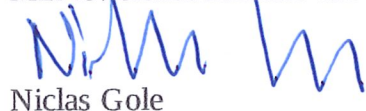
Kerstin Ahlborg
Sekreterare



REVISORS PÅ TECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

24 04 23



Niclas Gole

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 ersättningskyldighet 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 2023-04-23



Niclas Gole
Revisor

