

**Årsredovisning
för
Brf. Ugglan 26**

769610-3204

Räkenskapsåret 2017



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Ugglan 26, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-10 och nuvarande stadgar registrerades under 2006-10-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Ugglevägen 26 i Nacka har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 238:5	1950	Nacka

Fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar och vind. Total yta är 1.143 m² som fördelas på 12 lägenheter som alla är bostadsrätter, 2 lokaler och 2 garage. En lokal har byggts om till gästbostad med bastu samt samlingslokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	Atelje	5 rok	6 rok
2	1	1	2	5	1

Föreningen har 4 parkeringsplatser och 2 garageplatser, som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning – Botema Fastighets AB
- Trappstädning – Venus Rent Hus
- Fjärrvärme – Brf Magnus 2
- Hushållssopor – Nacka vatten Avfall AB
- Elleverans – Nacka Energi AB
- Drift värme, vatten mm – Nacka vatten Avfall AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtit genom gåva under året. (tillkommit 2 nya medlemmar)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 och 18 vid dess slut.

Under 2017 har styrelsen medgivit en förlängning av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var tre lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.
- Vid andrahandsupplåtelse längre tid än 3 månader, tillfaller eventuell parkeringsplats föreningens kölista.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Åtgärd	År	Status
Värmepanna (U28)	2004-2005	Klart
Takreparation	2006	Klart
Radonmätning	2007	Klart och godkänt resultat
Stammar	2007	Mätningar gjorda, aktuellt 2022-2027
Fönster	2008	Klart
Trapphuset	2008	Klart
OVK-mätning	2009	Klart och godkänt resultat
Energideklaration	2009	Klart
Balkonger målning	2009	Klart
Stammar spolning	2010	Klart
Dränering framför porten	2011	Klart
Vattenskada i lgh 1002	2011	Klart
Vattenskada i lgh 1103	2012	Klart
Trappa utomhus (sö)	2012	Klart
Fiberinstallation	2013	Klart
Trappbelysning	2013	Klart
Bergvärmepump (U28)	2013	Klart
Samlingslokal, bastu	2014	Klart
Nya Serviceledningar (VA)	2014	Klart
OVK-mätning	2016	Klart och godkänt resultat
Brandlucka, Ny	2016	Klart
Brandinspektion	2016	Klart
Brandinspektion, åtgärder	2017	Klart
Entrédörr, renovering	2017	Klart
Ventilationsfläkt, renovering	2017	Klart

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Föreningens egenkontroll utförs av medlemmarna.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Åtgärder inom ramen för egenkontroll har skett genom fortsatt byte till lågenergilampor och genom utredning av möjliga energisparåtgärder.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ett större arbete planeras då husets avloppsledningar och stammar ska renoveras enligt ”Relining metoden”. En närmare presentation av denna metod har gjorts av Röranalys AB. En förstudie har gjorts utifrån befintliga ritningar samt inspektion av fastighetens samtliga lägenheter och lokaler. Styrelsen har mottagit offert för arbetet. Beslut väntas inom kort.

Investering/Renovering 2018

Fastighetens befintliga stammar skall renoveras genom relining metoden vilket beräknas kosta ca. 1,3 miljoner kronor. Ytterligare investeringar i förnyelse av el-central, el-stigar och ladd-stolpar i fastigheten beräknas kosta ca. 180 000 kronor under året.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 107 197 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl. a. marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna oförändrade under år 2017.

Lån

Föreningen har ett lån hos Handelsbanken om 3 125 909 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	638	638	638
Resultat efter finansiella poster	107	110	58
Soliditet (%)	63,6	63,2	61,2
Lån per kvm bostadsyta	3	3	3
Årsavgifter per kvm	554	554	554

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Reserv fond	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 692 754	318 750	75 198	-1 518 922	109 567	5 677 347
Disp av föreg års resultat				109 567	-109 567	0
Förändring under året			39 201	-39 201	107 197	107 197
Belopp vid årets utgång	6 692 754	318 750	114 399	-1 448 556	107 197	5 784 544

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 448 556
årets vinst	107 197
	-1 341 359
behandlas så att	
till reservfond avsätts	-39 201
i ny räkning överföres	-1 302 158
	-1 341 359

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	637 512	638 800
Övriga rörelseintäkter	2	3 495	0
Summa rörelseintäkter		641 007	638 800
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-266 916	-202 338
Driftkostnader	4	-73 002	-75 050
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-45 756	-52 544
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-101 547	-101 547
Summa rörelsekostnader		-487 221	-431 478
Rörelseresultat		153 786	207 322
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 589	-58 554
Summa finansiella poster		-46 589	-58 554
Resultat efter finansiella poster		107 197	148 768
Bokslutsdispositioner			
Avsättning yttre reparationsfond		0	-39 201
Summa bokslutsdispositioner		0	-39 201
Årets resultat		107 197	109 567

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 233 377	8 334 924
Summa materiella anläggningstillgångar		8 233 377	8 334 924
Summa anläggningstillgångar		8 233 377	8 334 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	25 961
Övriga fordringar		20 320	45 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 080	53 080
Summa kortfristiga fordringar		73 400	124 320
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		785 608	530 047
Summa kassa och bank		785 608	530 047
Summa omsättningstillgångar		859 008	654 367
SUMMA TILLGÅNGAR		9 092 385	8 989 291

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 692 754	6 692 754
Reservfond		318 750	318 750
Fond för yttre underhåll		114 399	75 198
Summa bundet eget kapital		7 125 903	7 086 702

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 448 556	-1 518 922
Årets resultat		107 197	109 567
Summa ansamlad förlust		-1 341 359	-1 409 355
Summa eget kapital		5 784 544	5 677 347

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 125 909	3 186 982
Övriga skulder	10	600	600
Summa långfristiga skulder		3 126 509	3 187 582

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		74 102	19 766
Skatteskulder		39 896	41 492
Övriga skulder		0	1 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 334	61 973
Summa kortfristiga skulder		181 332	124 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 092 385

8 989 291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Ombyggnation	20 år
Bergvärme	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	567 912	567 912
Hyror lok, p-plats, garage	69 600	70 888
	637 512	638 800

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter	3 495	0
	3 495	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-41 732	-36 486
Marktytor, trädgård	-486	0
Värme	-176 932	-116 409
El	-10 646	-9 329
Sophämtning/renhållning	-12 581	-11 918
Vatten och avlopp	-24 539	-28 196
	-266 916	-202 338

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-11 520	-11 622
Entrémattor	-4 611	0
Övriga fastighetskostnader	-4 185	-3450
Fastighetsförsäkring	-25 296	-22 966
F-skötsel	-8 000	-16 506
Fastighetsskatt	-19 390	-20 506
	-73 002	-75 050

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Konsulttjänster	-2 430	-26 513
Fastighetsförvaltning	-36 848	-19 606
Bankkostnader	-1 481	-1475
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 997	-4950
	-45 756	-52 544

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Ombyggnad	-44 617	-44 617
Bergvärme	-56 930	-56 930
	-101 547	-101 547

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	7 100 965	7 100 965
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7 100 965	7 100 965
Planenligt restvärde vid årets slut	7 100 965	7 100 965
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 161 000	8 161 000
Mark	4 906 000	4 906 000
	13 067 000	13 067 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	12 538 000	12 538 000
Lokaler	529 000	529 000
	13 067 000	13 067 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början(ombyggnation, bergvärme)	1 746 302	1 746 302
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 746 302	1 746 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början (ombyggnation, bergvärme)	-512 343	-410 796
Årets avskrivningar enligt plan	-101 547	-101 547
Utgående avskrivning enligt plan	-613 890	-512 343
Planenligt restvärde vid årets slut	1 132 412	1 233 959

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	7 100 965	7 100 965
Ombyggnad (ombyggnation, bergvärme)	1 132 412	1 233 959
	8 233 377	8 334 924

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,40	2018-03-01	406 120	407 189
Stadshypotek	1,40	2018-01-10	500 000	500 000
Stadshypotek	1,40	2018-01-10	609 805	609 805
Stadshypotek	1,40	2018-01-10	250 000	250 000
Stadshypotek	1,40	2018-03-05	659 984	719 988
Stadshypotek	1,47	2021-09-30	700 000	700 000
			3 125 909	3 186 982

Kortfristig del av långfristig skuld	61 073	31 071
--------------------------------------	--------	--------

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Deposition	600	600
	600	600

Not 11 Ställda säkerheter

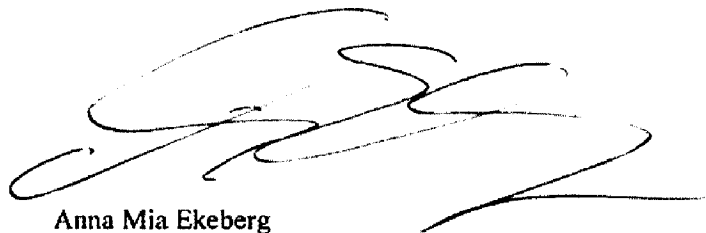
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 332 000	3 332 000
	3 332 000	3 332 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

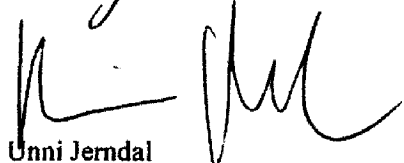
Stockholm



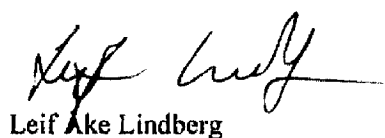
Inyang Eyoma Bergensråle



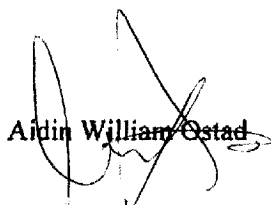
Anna Mia Ekeberg



Unni Jerndal




Leif Åke Lindberg



Ardin William Østad

Min revisionsberättelse har lämnats



Elsa Haslum
Revisor