

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Ugglan 26**

769610-3204

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Ugglan 26, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 m<sup>2</sup> 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 styrelsen som agerar teknisk förvaltare 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 - Alicja Lewsza
- Fjärrvärme - Brf Magnus 2
- Hushållssopor - Nacka vatten Avfall AB
- Elleverans - Nacka Energi AB
- Drift värme, vatten mm - Nacka vatten Avfall AB

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Status</u>
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
Relining samtliga avloppsstammar	2018	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, men det gjordes även en investering i att renovera samtliga avloppsstammar, sk relining.

### *Kostnadseffektivitet*

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltjämt att bedriva den tekniska förvaltningen så att avgiftsnivån kan hållas så låg som möjligt, givet fastighetens behov av grundläggande renoveringar och underhåll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits genom försäljning under året.

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

Under 2018 beslöt styrelsen ifråga om 5 andrahandsuthyrningar för kortare perioder.

En lokal ägs och hyrdes under 2018 ut till hyresgäst, Runmarö Tak. Kontraktet har avslutats under året.

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.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mia Ekeberg	Ordförande
Unni Jerndal	Sekreterare
Inyang Eyoma Bergenstråle	Ledamot
Leif Lindberg	Ledamot
Aidin Ostad	Ledamot
Inger Lindberg	Suppleant
Ingegerd Dahlfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Tobias Benne                      Godkänd revisor

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2018 valdes ingen valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Under året investerade föreningen i renovering, sk relining av avloppsstammarna. Åtgärden finansierades med lån. Årets resultat visar därför ett underskott om 1 510 714 kronor efter avskrivningar. Den fortsatta tekniska förvaltningen omfattar renovering av el-stammar som kommer att driva ytterligare kostnader under 2019. Med det i plan samt en högre ambition när det gäller amorteringstakt på lån kommer föreningens avgifter att påverkas. Föreningens soliditet är alltså mycket god.

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 var oförändrade under år 2018.

### *Lån*

Föreningen har 7 lån hos Handelsbanken om 4 547 155 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	644	638	638
Resultat efter finansiella poster	-1 511	107	110
Soliditet (%)	48,0	63,6	63,2
Lån per kvm bostadsyta	4	3	3
Årsavgifter per kvm (kr)	554	554	554

### Förändring av eget kapital

	<b>Insatser/ upplåtelser</b>	<b>Reserv fond</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 692 754	318 750	114 399	-1 448 556	107 197	<b>5 784 544</b>
Disp av föreg års resultat			39 201	107 197	-107 197	<b>39 201</b>
Förändring under året				-39 201	-1 510 714	<b>-1 549 915</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 692 754</b>	<b>318 750</b>	<b>153 600</b>	<b>-1 380 560</b>	<b>-1 510 714</b>	<b>4 273 830</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 380 561
årets förlust	-1 510 714
	<b>-2 891 275</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	-39 201
i ny räkning överföres	-2 852 074
	<b>-2 891 275</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	643 662	637 512
Övriga rörelseintäkter	2	2 218	3 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>645 880</b>	<b>641 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 755 353	-266 916
Driftskostnader	4	-74 810	-73 002
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-114 658	-45 756
Avskrivningar	6	-145 573	-101 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 090 394</b>	<b>-487 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 444 514</b>	<b>153 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 195	-46 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 200</b>	<b>-46 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 510 714</b>	<b>107 197</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 510 714</b>	<b>107 197</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 087 804	8 233 377
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 087 804</b>	<b>8 233 377</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 087 804</b>	<b>8 233 377</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		684	20 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 830	53 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 514</b>	<b>73 400</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		866 577	785 608
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>866 577</b>	<b>785 608</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>939 091</b>	<b>859 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 026 895</b>	<b>9 092 385</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		6 692 754	6 692 754
Reservfond		318 750	318 750
Fond för yttre underhåll		153 600	114 399
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 165 104</b>	<b>7 125 903</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-1 380 561	-1 448 556
Årets resultat		-1 510 714	107 197
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 891 275</b>	<b>-1 341 359</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 273 829</b>	<b>5 784 544</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 547 155	3 125 909
Övriga skulder	9	600	600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 547 755</b>	<b>3 126 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 171	74 102
Skatteskulder		42 404	39 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 736	67 334
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>205 311</b>	<b>181 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 026 895</b>	<b>9 092 385</b>

## 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.

Föreningen tillämpar K2 (BFNAR 2006:10). Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. 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/fakturering 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
Byggnad	100 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

	2018	2017
Årsavgifter	567 912	567 912
Hyra p-plats	16 800	69 600
Hyra lokal	43 200	0
Garage ej moms	15 750	0
	<b>643 662</b>	<b>637 512</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 138	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 080	3 495
	<b>2 218</b>	<b>3 495</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-1 533 274	-41 732
Marktytor, trädgård	-558	-486
Värme	-169 158	-176 932
El	-11 994	-10 646
Sophämtning/renhållning	-12 826	-12 581
Vatten och avlopp	-27 543	-24 539
	<b>-1 755 353</b>	<b>-266 916</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-13 798	-11 520
Entrémattor	-6 908	-4 611
Övriga fastighetskostnader	-5 652	-4 185
Fastighetsförsäkring	-25 439	-25 296
F-skötsel	0	-8 000
Fastighetsskatt	-21 334	-19 390
Förändring fast. skatt föreg. år	-1 680	0
	<b>-74 811</b>	<b>-73 002</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-10 000	0
Konsulttjänster	-26 063	-2 430
Fastighetsförvaltning	-36 500	-36 848
Möteskostnader	-7 459	0
Bankkostnader	-2 099	-1 481
Kostnad Lantmäteriet	-27 455	0
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 082	-4 997
	<b>-114 658</b>	<b>-45 756</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-44 026	0
Ombyggnad	-44 617	-44 617
Bergvärme	-56 930	-56 930
	<b>-145 573</b>	<b>-101 547</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	7 100 965	7 100 965
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 100 965</b>	<b>7 100 965</b>
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-44 026	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-44 026</b>	<b>0</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 056 939</b>	<b>7 100 965</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	8 161 000	8 161 000
Mark	4 906 000	4 906 000
	<b>13 067 000</b>	<b>13 067 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	12 538 000	12 538 000
Lokaler	529 000	529 000
	<b>13 067 000</b>	<b>13 067 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början (ombyggnation, bergvärme)	1 746 302	1 746 302
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 746 302</b>	<b>1 746 302</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början (ombyggnation, bergvärme)	-613 890	-512 343
Årets avskrivningar enligt plan	-101 547	-101 547
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-715 437</b>	<b>-613 890</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 030 865</b>	<b>1 132 412</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	7 056 939	7 100 965
Ombyggnad (ombyggnation, bergvärme)	1 030 865	1 132 412
	<b>8 087 804</b>	<b>8 233 377</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,40	2019-03-04	406 120	406 120
Stadshypotek	1,40	2019-01-10	500 000	500 000
Stadshypotek	1,40	2019-01-10	609 805	609 805
Stadshypotek	1,40	2019-01-10	250 000	250 000
Stadshypotek	1,40	2019-03-05	599 980	659 984
Stadshypotek	1,47	2021-09-30	700 000	700 000
Stadshypotek	1,40	2019-01-11	1 481 250	
			<b>4 547 155</b>	<b>3 125 909</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 004	61 073

### Not 9 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Deposition	600	600
	<b>600</b>	<b>600</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 611 000	3 332 000
	<b>4 611 000</b>	<b>3 332 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett större arbete planeras 2019 då husets elstammar är 60 år gamla och behöver ersättas. Utbyggnad av p-platser med moderna laddningsstolpar för elbilar (både vid nya och befintliga p-platser) planeras också framför fastigheten. Beräknad kostnad för arbetet är ca 1,6 msek.

## Underskrifter

Stockholm

Inyang Eyoma Bergensråle

Mia Ekeberg  
Ordförande

Unni Jerndal

Leif Åke Lindberg

Aidin William Ostad

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne  
Godkänd revisor