

Signera årsredovisning - Botema

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 88-2020040834422967-annualreport.pdf

Storlek: 236764 byte

Hashvärde SHA256:

728c46fcee57d4bb8761a8600a960e23300e93d06639e987ffaf5bc3a1c8ceb3

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 5:

Jolanda Girzl

Signed with BankID 2020-04-08 08:24 BankID Ref: 86720ec2-26ed-4850-a4e9-6fcb690c66e4

SARA NADBORNIK

Signed with BankID 2020-04-08 10:20 BankID Ref: 17fc7f6b-f80d-49e6-a2c0-671bfae6c89c

Emil Anders Jonsson

Signed with BankID 2020-04-08 13:31 BankID Ref: e0bc541f-9269-48a3-a045-479eee3a6a2e

CHRISTINA DYRENDAHL-GRIMFELT

Signed with BankID 2020-04-16 17:06 BankID Ref: e863bbe6-1b0c-4da9-ad12-a072139e1e9e

Hans Björk

Signed with BankID 2020-05-06 09:35 BankID Ref: 9f40aa7d-12bc-4d0d-b89d-cffc05202582

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2005-03-07 och både denna och de nuvarande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2005-04-22. Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan Mindre 4 i Stockholm 2005-04-28. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsbeteckning: Ugglan Mindre 4

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1931 och består av fyra våningar ovan mark samt lokal och källare i souterräng. Den totalrenoverades 1996 med bland annat nya stammar för vatten och avlopp ovan mark samt el. År 2006 renoverades byggnadens fasader och fönster. Under 2011 slutfördes arbetet med läggning av ny takpapp och takplåt. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. 2016 genomfördes fönsterrenovering och isättning av energiglas i alla fönster som vetter mot gården samt övriga fönster där det ansågs nödvändigt p.g.a. slitage. Under 2017 genomfördes byte av stammar under huset, det lades ny puts på fasaden mot innergården samt renovering och ombyggnad genomfördes av affärslokal i samband med omförhandling av hyresgästens kontrakt.

Fastigheten ligger inom riksintresseområdet Mariaberget och har enligt stadsmuseets klassificering visst kulturhistoriskt värde samt positiv betydelse för stadsbilden, gul klassificering.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 2017-12-31 25st lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Av de totalt 26 bostadslägenheterna är 19 st om 1 rok, 4 st om 2 rok samt 3 st om 3 rok.

Föreningens affärslokaler hyrs av Gudfar AB som driver galleri/café. Gudfar AB hyr även en mindre lagerlokal i källaren.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare: Botema Fastighets AB

Teknisk förvaltare: CEMI AB

Trappstädning: ESI Servicesystem AB

Målerifirma: Peter Kling Måleri AB

Rörmockare: ProcessVSS

Byggtekniska frågor: Svebygg AB

Under året har föreningen tillsammans med Gudfar AB uppdaterat låsen i källaren. Vi har även satt brytskydd på sopdörren mot gatan och på dörren ner mot källaren. Omförhandlingen av kontrakt för uthyrning av lokal som Gudfar AB hyr har dragit ut på tiden men väntas vara klart under hösten 2020.

Under år 2019 har en OVK utförts, tillsammans med åtgärder. Våren 2020 sker slutbesiktning av ventilationen. Vi har även tecknat avtal med en snösnöskottningsfirma som i höstas monterat säkerhetsutrustning på taket.

Vi har med hjälp av Peter Kling Måleri AB målat delar av fasaden som blivit förstörd pga klotter samt reparerat en skada på innegården.

Föreningen ska under kommande år minska sina värmekostnader genom att uppdatera undercentralen, däribland köpa en ny pump. Detta sker under året med hjälp av ProcessVVS.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

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.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning per 2019-12-31:

Ordinarie ledamöter

Sara Nadbornik	Ledamot
Jolanda Girlz	Ledamot
Christina Dyrendahl-Grimfelt	Ledamot
Emil Jonsson	Ledamot

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har haft 6 ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten, under verksamhetsåret.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen. Föreningens firma tecknats av styrelsens medlemmar två i förening.

Revisor

Hans Björck, auktoriserad revisor, Revisionsfirman Gamla Stan AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 220	1 175	1 202	1 200	1 187
Resultat efter finansiella poster	-183	-124	-1 759	-73	-303
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	783	812	842	842	842
Lån per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 544	12 152	12 226
Soliditet (%)	59	59	58	63	63

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 135 757	1 636 192	963 680	-3 772 990	-123 852	20 838 787
Disp av föreg års resultat				-123 852	123 852	0
Förändring under året			92 532	-92 532	-182 776	-182 776
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	1 056 212	-3 989 374	-182 776	20 656 011

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 989 374
årets förlust	-182 776
	-4 172 150

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	121 218
i ny räkning överföres	-4 293 368
	-4 172 150

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 219 616	1 174 629
Övriga rörelseintäkter	2	9 885	6 571
Summa rörelseintäkter		1 229 501	1 181 200
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-524 176	-487 804
Driftkostnader	4	-265 022	-181 147
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-147 519	-180 743
Styrelsearvoden	6	-51 284	-18 876
Avskrivningar	7	-313 835	-313 835
Summa rörelsekostnader		-1 301 836	-1 182 404
Rörelseresultat		-72 335	-1 204
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 441	-122 648
Summa finansiella poster		-110 441	-122 648
Resultat efter finansiella poster		-182 776	-123 852
Årets resultat		-182 776	-123 852

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 539 089	34 852 924
Summa materiella anläggningstillgångar		34 539 089	34 852 924
Summa anläggningstillgångar		34 539 089	34 852 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 779	18 698
Summa kortfristiga fordringar		16 779	18 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 495	453 310
Summa kassa och bank		755 495	453 310
Summa omsättningstillgångar		772 274	472 009
SUMMA TILLGÅNGAR		35 311 363	35 324 933

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 771 949	23 771 949
Fond för yttre underhåll		1 056 212	963 680
Summa bundet eget kapital		24 828 161	24 735 629
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 989 374	-3 772 990
Årets resultat		-182 776	-123 852
Summa ansamlad förlust		-4 172 150	-3 896 842
Summa eget kapital		20 656 011	20 838 787
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 200 000	13 800 000
Summa långfristiga skulder		14 200 000	13 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	400 000
Leverantörsskulder		216 181	52 138
Skatteskulder		6 761	1 333
Övriga skulder		11 196	15 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 214	217 429
Summa kortfristiga skulder		455 352	686 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 311 363	35 324 933

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 intäktas i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen 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. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	20

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 balansomsättning.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	844 040	875 805
Hyror bostäder	56 740	55 260
Hyror lokaler	251 172	240 734
Förråd	3 600	3 600
Bredband	64 064	-770
	1 219 616	1 174 629

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 002	6 571
Uthyrning andrahand	3 883	0
	9 885	6 571

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-216 708	-182 915
El	-28 167	-27 604
Värme	-202 872	-202 579
Vatten och avlopp	-49 143	-48 201
Sophämtning/renhållning	-27 287	-26 504
	-524 177	-487 803

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-20 013	-17 684
Obl besiktningkost OVK,hiss	-14 712	-1 318
Hisservice	-2 826	-5 417
Hissbesiktning	-1 349	0
Entrémattor	-5 312	-5 293
Övriga fastighetskostnader	-52 223	-13 079
Fastighetsförsäkring	-22 648	-22 470
Kabel-tv	0	-7 086
F-skötsel	-26 695	-29 764
Fastighetsskatt	-63 862	-57 202
Bredband	-46 219	-20 025
Snöröjning	-9 163	-1 808
	-265 022	-181 146

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-20 000	-15 000
Förändrad res revisorarvode	-5 000	-4 225
Rådgivning	-58 533	-104 628
Fastighetsförvaltning	-49 614	-48 489
Möteskostnader	-3 808	0
Bankkostnader	-5 504	-3 319
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 060	-5 082
	-147 519	-180 743

Not 6 Styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	-51 284	-18 876
	-51 284	-18 876

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
	-313 835	-313 835

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	35 796 750	35 796 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 006 405	-1 795 204
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-2 217 606	-2 006 405
Planenligt restvärde vid årets slut	33 579 144	33 790 345
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 829 000	12 838 000
Mark	25 577 000	18 006 000
	40 406 000	30 844 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 600 000	28 600 000
Lokaler	2 806 000	2 244 000
	40 406 000	30 844 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 052 886	2 052 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-990 307	-887 673
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 092 941	-990 307
Planenligt restvärde vid årets slut	959 945	1 062 579
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 579 144	33 790 345
Ombyggnad	959 945	1 062 579
	34 539 089	34 852 924

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,815	Rörligt	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	0,848	Rörligt	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,848	Rörligt	1 500 000	1 500 000
			14 200 000	14 200 000
Förfaller senare än fem år			14 200 000	14 200 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm

Jolanda Girlz

Christina Dyrendahl-Grimfelt

Sara Nadbornik

Emil Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Björck
Auktoriserad revisor