

Signera Årsredovisning 2023

Signerad 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-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 228716 byte

Hashvärde SHA256:

e34b594246b36b543cc9d5954d522ce30bd698e12f3d9e94731f72a7b567b0a1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

JOHANNA GRANQVIST

Signerat med BankID 2024-04-19 15:57 Ref: 0ebf73c6-3166-4c19-99a0-8d364260a88c

JOLANDA GIRZL

Signerat med BankID 2024-04-19 16:39 Ref: 094963d1-2407-4d15-a7c8-f4764ef37f37

NADIA DAHLIN AKIMEY

Signerat med BankID 2024-04-20 12:47 Ref: 6d756fd8-33d1-4350-84b4-a83efa8b65ca

HANS BJÖRK

Signerat med BankID 2024-04-22 10:04 Ref: 1cc5df52-9679-470f-bc0b-fe3323a245bb



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

botema

FASTIGHETS AB

info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 det nuvarande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2021-03-10. 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 fönster som vetter mot gården samt övrig fönster där det ansågs nödvändigt p.g.a. slitage. Under 2017 genomfördes byte av delar av stammarna under huset, det lades ny puts på fasaden mot innergården samt renovering och ombyggnad genomfördes av hyreslokal i samband med omförhandling av hyresgästens kontrakt. 2022 genomfördes en omfattande fönsterrenovering. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 2023-12-31 25 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal 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 hyreslokal hyrs av Gudfar AB som driver restaurang. Gudfar AB hyr även en mindre lagerlokal i källaren.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare: Botema Fastighets AB

Teknisk förvaltare: CEMI AB

Trappstädning: ESI Servicesystem AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under 2023 har styrelsen genomfört en stamspolning samt kartläggning och filmning av avloppsrören i källarplan. Fortsatt utredning har genomförts kring ventilationen i lokalen. Styrelsen har under året omförhandlat hyresavtalet med lokalhyresgästen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Av föreningens medlemslägenheter har 4st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st.

Tillkommande medlemmar under året var 5 st.

Avgående medlemmar under året var 6 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36 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 säljare en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning per 2023-12-31:

Ordinarie ledamöter

Johanna Granqvist	Ordförande
Jolanda Girzl	Ledamot
Nadia Dahlin Akimey	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, HB Revisionsbyrå AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 474	1 357	1 316	1 235	1 220
Resultat efter finansiella poster	-291	-512	-16	87	-183
Soliditet (%)	57	58	58	58	59
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)*	906	802	783	783	783
Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 173	13 173
Skuldsättning per kvm totalyta *	11 498	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	16	323	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14	16	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	256	242	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	66	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår bredband.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 291 344 kronor efter avskrivningar. På grund av rådande ränteläge och att föreningens lån förföll till rörliga nyligen har målsättningen för 2023 varit att hålla ett positivt kassaflöde. Detta har säkerställts genom att höja avgifterna 8%. Styrelsen fortsätter bevaka den ekonomiska situationen i samråd med vår ekonomiska förvaltare och eventuellt genomförs ytterligare en höjning under kvartal 2 2024. Föreningens kassa är fortsatt stark och det finns täckning för kommande underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om 14 200 000 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 erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i 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	1 419 866	-4 464 363	-511 937	20 215 515
Disp av föreg års resultat				-511 937	511 937	0
Förändring under året			150 000	-150 000	-291 344	-291 344
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	1 569 866	-5 126 300	-291 344	19 924 171

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 126 300
årets förlust	-291 344
	-5 417 644

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	290 000
i ny räkning överföres	-5 707 644
	-5 417 644

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 473 717	1 357 056
Övriga rörelseintäkter	2	16 431	5 865
Summa rörelseintäkter		1 490 148	1 362 920
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-475 026	-999 274
Driftskostnader	4	-281 086	-243 802
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-92 009	-86 195
Styrelsearvoden	6	-57 229	-56 752
Avskrivningar	7	-317 535	-317 535
Summa rörelsekostnader		-1 222 886	-1 703 558
Rörelseresultat		267 262	-340 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 957	2 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 563	-173 987
Summa finansiella poster		-558 606	-171 299
Resultat efter finansiella poster		-291 344	-511 937
Årets resultat		-291 344	-511 937

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	33 283 749	33 597 584
Inventarier, verktyg och installationer		25 898	29 598
Summa materiella anläggningstillgångar		33 309 647	33 627 182

Summa anläggningstillgångar

33 309 647

33 627 182

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		297 573	269 172
Övriga fordringar		12 828	10 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 446	38 049
Summa kortfristiga fordringar		332 847	317 741

Kassa och bank

Kassa och bank		1 221 254	1 073 842
Summa kassa och bank		1 221 254	1 073 842
Summa omsättningstillgångar		1 554 100	1 391 583

SUMMA TILLGÅNGAR

34 863 747

35 018 765

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 771 949

23 771 949

Fond för yttre underhåll

1 569 866

1 419 866

Summa bundet eget kapital

25 341 815

25 191 815

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 126 300

-4 464 363

Årets resultat

-291 344

-511 937

Summa ansamlad förlust

-5 417 644

-4 976 300

Summa eget kapital

19 924 171

20 215 515

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

14 200 000

14 200 000

Summa långfristiga skulder

14 200 000

14 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

62 205

43 597

Skatteskulder

13 080

5 630

Övriga skulder

53 562

26 491

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

610 729

527 531

Summa kortfristiga skulder

739 576

603 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 863 747

35 018 765

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-291 344	-511 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	317 535	317 535
Betald skatt	7 242	4 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 433	-190 389
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-28 401	90 362
Förändring av kortfristiga fordringar	13 504	-22 862
Förändring av leverantörsskulder	18 608	-7 758
Förändring av kortfristiga skulder	110 268	-95 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 412	-225 782
Årets kassaflöde	147 412	-225 782
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 073 842	1 299 624
Likvida medel vid årets slut	1 221 254	1 073 842

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Avsättning till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

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/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. 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
Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	928 444	865 141
Hyror bostäder	62 528	59 830
Hyror lokal ej moms	3 662	3 304
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	48 048
Hyra lokal m moms	389 576	339 273
Fast.skatt m moms	37 860	37 860
Öresutjämning	-1	0
	1 473 717	1 357 056

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 213	2 643
Uthyrning andrahand	1 750	3 222
Erhållna statliga bidrag	6 467	0
Örestutjämning	1	0
	16 431	5 865

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-109 688	-658 971
El	-27 536	-34 554
Värme	-221 134	-205 165
Vatten och avlopp	-67 226	-59 108
Sophämtning/renhållning	-49 442	-41 477
	-475 026	-999 275

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-18 807	-18 829
Hisservice	-3 868	-2 976
Hissbesiktning	-1 563	-1 323
Entrémattor	-5 164	-5 132
Övriga fastighetskostnader	-17 087	-20 541
Fastighetsförsäkring	-26 098	-16 706
F-skötsel	-30 788	-30 677
Fastighetsskatt	-79 174	-77 354
Bredband	-46 200	-46 200
Snöröjning	-52 336	-24 064
Öresutjämning	-1	0
	-281 086	-243 802

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-20 000	-21 000
Förändrad res revisor arvode	1 372	1 372
Fastighetsförvaltning	-60 786	-54 912
Möteskostnader	-2 198	-2 034
Bankkostnader	-3 815	-3 017
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 730	-5 096
Porto	0	-650
Övri ext kostn	-852	-857
	-92 009	-86 194

Not 6 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 229	-11 752
	-57 229	-56 752

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
Inventarier	-3 700	-3 700
	-317 535	-317 535

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Utgående anskaffningsvärde	35 796 750	35 796 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 851 209	-2 640 008
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-3 062 410	-2 851 209
Planenligt restvärde vid årets slut	32 734 340	32 945 541
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 500 000	18 500 000
Mark	35 686 000	35 686 000
	54 186 000	54 186 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	3 786 000	3 786 000
	54 186 000	54 186 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Utgående anskaffningsvärde	2 052 886	2 052 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 400 843	-1 298 209
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 503 477	-1 400 843
Planenligt restvärde vid årets slut	549 409	652 043
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	32 734 340	32 945 541
Ombyggnad	549 409	652 043
	33 283 749	33 597 584

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,647	2024-02-28	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	4,699	2024-01-28	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	4,630	2024-03-28	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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm 2024

Jolanda Girzl
Ledamot

Johanna Granqvist
Ordförande

Nadia Dahlin Akimey
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Björck
Auktoriserad revisor