

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 88-202205051329-342876.pdf

Size: 140217 byte

Hash value SHA256:

dd9cde9f4289f3019a6e0acc2a46273c4461a259d586599bf995ed0be26d6723

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Ola Johannes Bengtsson

Signerat med BankID 2022-05-05 15:53 Ref: 9b9b41c2-0487-46bd-aa49-275b663488fb

JOHANNA GRANQVIST

Signerat med BankID 2022-05-05 16:05 Ref: 0d564994-c468-4d0b-8d2d-3b23e50c7613

Jolanda Girzl

Signerat med BankID 2022-05-05 16:16 Ref: f1d365d5-9e98-46e5-b0ae-515eacc3399d

CHRISTINA DYRENDAHL-GRIMFELT

Signerat med BankID 2022-05-05 18:46 Ref: e1e9a408-cf6d-470c-8558-e86db0627e0d

Hans Björk

Signerat med BankID 2022-05-06 09:35 Ref: 50fda892-4ffe-4e21-8471-b412e2a7a9ca

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 hyreslokal 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 2021-12-31 25st 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

Målerifirma: Peter Kling Måleri AB

Rörmockare: ProcessVSS

Byggtekniska frågor: Svebygg AB

Under 2021 har styrelsen arbetat med att förbättra brandskyddet i huset, genom att sätta in brandlarm i allmänna utrymmen, nödbelysning samt brandsläckare i tvättstugan. En ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan. En ny underhållsplan har tagits fram. Bättringsmålning av takplåt har genomförts. Det har även skett utredningar kring förbättrad ventilation, minskad energiförbrukning samt byte av dörrar i fasad.

Medlemsinformation

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st.

Tillkommande medlemmar under året var 5 st.

Avgående medlemmar under året var 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 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 2021-12-31:

Ordinarie ledamöter

Johannes Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Jolanda Girzl	Ledamot	
Christina Dyrendahl-Grimfelt	Ledamot	
Johanna Granqvist	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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 316	1 235	1 220	1 175	1 202
Resultat efter finansiella poster	-16	87	-183	-124	-1 759
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	783	783	783	812	842
Lån per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 173	13 544
Soliditet (%)	58	58	59	59	58

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	1 177 430	-4 293 368	87 211	20 743 222
Disp av föreg års resultat				87 211	-87 211	0
Förändring under året			121 218	-121 218	-15 770	-15 770
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	1 298 648	-4 327 375	-15 770	20 727 452

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 327 375
årets förlust	-15 770
	-4 343 145

behandlas så att
avsättning till yttre fond enligt stadgarna
i ny räkning överföres

121 218
-4 464 363
-4 343 145

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 315 567	1 234 573
Övriga rörelseintäkter	2	19 375	23 230
Summa rörelseintäkter		1 334 942	1 257 803
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-452 062	-366 005
Driftskostnader	4	-231 011	-276 817
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-174 825	-28 818
Styrelsearvoden	6	-56 750	-55 957
Avskrivningar	7	-317 535	-313 835
Summa rörelsekostnader		-1 232 183	-1 041 433
Rörelseresultat		102 759	216 370
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 529	-129 159
Summa finansiella poster		-118 529	-129 159
Resultat efter finansiella poster		-15 770	87 211
Årets resultat		-15 770	87 211

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 911 419	34 225 254
Inventarier, verktyg och installationer		33 298	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 944 717	34 225 254
Summa anläggningstillgångar		33 944 717	34 225 254
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		359 534	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 187	14 371
Summa kortfristiga fordringar		374 721	14 372
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 299 624	1 017 775
Summa kassa och bank		1 299 624	1 017 775
Summa omsättningstillgångar		1 674 345	1 032 147
SUMMA TILLGÅNGAR		35 619 061	35 257 400

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 771 949	23 771 949
Fond för yttre underhåll		1 298 648	1 177 430
Summa bundet eget kapital		25 070 597	24 949 379
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 327 375	-4 293 368
Årets resultat		-15 770	87 211
Summa ansamlad förlust		-4 343 145	-4 206 157
Summa eget kapital		20 727 452	20 743 222
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		51 355	38 956
Skatteskulder		4 522	9 683
Övriga skulder		30 399	10 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		605 334	255 399
Summa kortfristiga skulder		691 610	314 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 619 061	35 257 400

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
Inventarier	10

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

	2021	2020
Årsavgifter	844 040	844 040
Hyror bostäder	58 606	57 570
Hyror lokal ej moms	3 213	3 205
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	48 048
Hyra lokal m moms	330 000	250 050
Fast.skatt m moms	28 060	28 060
	1 315 567	1 234 573

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 606	8 272
Uthyrning andrahand	11 769	14 958
Öresutjämning	0	0
	19 375	23 230

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-123 567	-67 814
El	-28 796	-23 303
Värme	-211 578	-192 954
Vatten och avlopp	-51 422	-51 610
Sophämtning/renhållning	-36 180	-30 324
Källsortering	-518	0
	-452 061	-366 005

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-18 412	-18 836
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-63 962
Hisservice	-4 564	-3 323
Hissbesiktning	-1 456	-6 302
Entrémattor	-5 138	-5 417
Övriga fastighetskostnader	-13 870	-13 382
Fastighetsförsäkring	-24 127	-31 039
F-skötsel	-27 337	-27 165
Fastighetsskatt	-65 994	-65 214
Bredband	-46 200	-38 500
Snöröjning	-23 912	-3 677
	-231 010	-276 817

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-21 000	-20 500
Förändrad res revisor arvode	500	0
Rådgivning	-93 180	53 438
Fastighetsförvaltning	-53 421	-53 243
Möteskostnader	0	-1 986
Bankkostnader	-2 690	-1 343
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 034	-5 184
	-174 825	-28 818

Not 6 Styrelsearvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-11 750	-10 957
	-56 750	-55 957

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
Inventarier	-3 700	0
	-317 535	-313 835

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Utgående anskaffningsvärde	35 796 750	35 796 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 428 807	-2 217 606
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-2 640 008	-2 428 807
Planenligt restvärde vid årets slut	33 156 742	33 367 943
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 829 000	14 829 000
Mark	25 577 000	25 577 000
	40 406 000	40 406 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	2 806 000	2 806 000
	40 406 000	40 406 000
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	-1 195 575	-1 092 941
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 298 209	-1 195 575
Planenligt restvärde vid årets slut	754 677	857 311
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 156 742	33 367 943
Ombyggnad	754 677	857 311
	33 911 419	34 225 254

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,63	Rörligt	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	0,99	2023-01-25	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,65	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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm 2022

Johannes Bengtsson
Ordförande

Christina Dyrendahl-Grimfelt
Ledamot

Jolanda Girlz
Ledamot

Johanna Granqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Björck
Auktoriserad revisor