

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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 2025.

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. Under 2023 genomfördes en stamspolning samt kartläggning och filmning av avloppsrören i källarplan. 2024 genomfördes relining av fastighetens avlopp. I delar byttes avloppsrör ut, ny golvbrunn installerades i källaren. 2025 renoverades hissen inklusive modernisering av maskineri, vajrar och spel i enlighet med rådande lagstiftning. 2025 genomfördes även byte av belysning i trapphuset till automatisk LED-belysning, nödvändiga puts slagningar kring fönster, OVK samt genomgång av undercentral för fjärrvärme. Föreningen har en aktuell underhållsplan som har uppdaterats under året.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåt 2025-12-31: 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:

Med start i januari 2025 renoverades hissen med modernisering av maskineri, vajrar och spel i enlighet med rådande lagstiftning. Under året genomfördes byte belysning i trapphuset till automatisk LED-belysning. Vidare genomfördes under 2025 nödvändiga putslagningar kring fönster.

Med anledning av stadens skärpta krav på avfallshantering och sopsortering har föreningen med start 2025 börjat separera matavfall i separata gröna påsar som tillhandahålls av Stockholms stad. Föreningen har ansökt om och beviljats dispens från att ha separata kärl för insamling av matavfall med hänvisning till platsbrist i källarutrymmet. OVK genomfördes december 2025 i enlighet med lagkrav om periodisering för detta.

Under 2025 genomfördes även en genomgång av husets undercentral för fjärrvärme med anledning av att denna passerat sin tekniska livslängd, kommer att bytas ut med start februari 2026. Under 2025 gjordes även en mer generell genomgång av fastigheten tillsammans med teknisk förvaltare och underhållsplanen uppdaterades.

Radonmätning påbörjades, mätperioden klar våren 2026.

Mindre insatser som har genomförts i samråd med fastighetsförvaltaren under året: byte av dörrstängare port, installation av dörrstopp i trapphuset, reparation av belysning på innergården, byte av termostater i trapphuset, reparation av kakelplattor/sockel till tvättmaskin i tvättstugan, .

Styrelsen har under 2025 följt den ekonomiska utvecklingen löpande och bundit om föreningens lån till en lägre räntekostnad. Avgiftshöjning om 15 procent genomfördes från och med 1 januari 2025 efter överläggningar med föreningens ekonomiska förvaltare. Under 2025 gick föreningen även över till redovisningssystem K3 i enlighet med uppdaterade bestämmelser. Föreningens ekonomiska resultat för 2025 är positivt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st.

Tillkommande medlemmar under året var 5 st.

Avgående medlemmar under året var 4 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 2025-12-31:

Ordinarie ledamöter

Cecilia Ramqvist Järvinen	Ordförande
Jolanda Girzl	Sekreterare
Charlotta Carlsson	Kassör
Carl Jakob Ulfving	Ledamot

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har haft ett konstituerande styrelsemöte samt nio ordinarie protokollförda styrelsemöten.

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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 928	1 667	1 474	1 357	1 316
Resultat efter finansiella poster	241	-496	-291	-512	-16
Soliditet (%)	57	56	57	58	58
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	1 275	1 045	906	802	783
Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 173	13 173
Skuldsättning per kvm totalyta *	11 498	11 498	11 498	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	456	138	16	323	0
Räntekänslighet (%)*	10	13	14	16	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	313	289	256	242	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	66	67	66	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

Årets resultat visar ett positivt resultat om 241 386 kronor efter avskrivningar.

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 1724 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	1 859 866	-5 707 644	-495 751	19 428 420
Disp av föreg års resultat				-495 751	495 751	0
Förändring under året			605 000	-605 000		0
			-348 996	348 996		0
					241 386	241 386
Belopp vid årets utgång	22 135 757	1 636 192	2 115 870	-6 459 399	241 386	19 669 806

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 459 399
årets vinst	241 386
	-6 218 013
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	397 000
i ny räkning överföres	-6 615 013
	-6 218 013

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 928 612	1 666 827
Övriga rörelseintäkter	2	146 900	18 311
Summa rörelseintäkter		2 075 512	1 685 137
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-582 935	-813 597
Driftskostnader	4	-280 341	-294 121
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-95 289	-98 989
Styrelsearvoden	6	-59 139	-59 139
Avskrivningar	7	-428 059	-317 535
Summa rörelsekostnader		-1 445 764	-1 583 381
Rörelseresultat		629 748	101 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 044	23 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 406	-621 084
Summa finansiella poster		-388 362	-597 507
Resultat efter finansiella poster		241 386	-495 751
Årets resultat		241 386	-495 751

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 141 805	32 969 914
Inventarier, verktyg och installationer		18 498	22 198
Summa materiella anläggningstillgångar		33 160 303	32 992 112
Summa anläggningstillgångar		33 160 303	32 992 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		422 217	438 783
Övriga fordringar		150 613	37 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 782	31 866
Summa kortfristiga fordringar		596 612	507 775
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		897 241	913 497
Summa kassa och bank		897 241	913 497
Summa omsättningstillgångar		1 493 853	1 421 272
SUMMA TILLGÅNGAR		34 654 156	34 413 384

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 771 949

23 771 949

Fond för yttre underhåll

2 115 870

1 859 866

Summa bundet eget kapital

25 887 819

25 631 815

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 459 399

-5 707 644

Årets resultat

241 386

-495 751

Summa ansamlad förlust

-6 218 013

-6 203 395

Summa eget kapital

19 669 806

19 428 420

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 600 000

0

Summa långfristiga skulder

7 600 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 600 000

14 200 000

Leverantörsskulder

76 873

50 352

Skatteskulder

0

7 450

Övriga skulder

45 909

46 651

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

661 567

680 510

Summa kortfristiga skulder

7 384 349

14 984 963

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 654 156

34 413 384



Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	241 386	-495 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	428 059	317 535
Betald skatt	-5 682	-32 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

663 763 -210 244

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	16 566	-141 210
Förändring av kortfristiga fordringar	-107 171	-7 320
Förändring av leverantörsskulder	26 521	-11 853
Förändring av kortfristiga skulder	-19 685	62 871

Kassaflöde från den löpande verksamheten

579 994 -307 756

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-596 250	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-596 250 0

Årets kassaflöde

-16 256 -307 756

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	913 497	1 221 254
Likvida medel vid årets slut	897 241	913 498



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Det här är första året som Brf Ugglan Mindre 4 redovisar enligt K3, vi har inte räknat om jämförelsetalen.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Tillämpade avskrivningstider:	År
Stomme inkl grund	106
Tak	36
Fasad	31
Yttervägg källare mot granngård	1
Stamledning värme	22
Stamledning VA	22
Fönster	17
El	31
Ventilation ink styr	24
Styr & övervakning	1
Hiss	40
Balkong	31

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 326 096	1 077 923
Hyror bostäder	69 925	65 495
Hyror lokal ej moms	3 962	3 901
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	48 048
Hyra lokal m moms	436 751	430 000
Fast.skatt m moms	40 230	37 860
	1 928 612	1 666 827

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 619	7 403
Uthyrning andrahand	9 099	10 908
Momsåterbäring	126 182	0
	146 900	18 311

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-121 705	-391 940
El	-33 724	-26 505
Värme	-254 568	-243 014
Vatten och avlopp	-97 854	-87 964
Sophämtning/renhållning	-75 085	-64 175
Öresutjämning	1	1
	-582 935	-813 597

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-20 449	-19 542
Hisservice	-6 705	-26 021
Hissbesiktning	-1 700	-1 638
Entrémattor	-6 669	-6 677
Övriga fastighetskostnader	-32 548	-21 955
Fastighetsförsäkring	-29 216	-27 877
F-skötsel	-41 228	-37 556
Fastighetsskatt	-85 054	-80 240
Bredband	-46 200	-46 200
Snöröjning	-10 573	-26 416
Öresutjämning	1	1
	-280 341	-294 121

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Förändrad res revisor arvode	424	424
Fastighetsförvaltning	-62 804	-66 041
Möteskostnader	-2 700	-3 580
Bankkostnader	-2 959	-2 988
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 651	-5 561
Övri ext kostn	-1 600	-1 244
Öresutjämning	1	1
	-95 289	-98 989

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-14 139	-14 139
	-59 139	-59 139

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-424 359	-211 201
Ombyggnad	0	-102 634
Inventarier	-3 700	-3 700
	-428 059	-317 535

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Omklassificering ombyggnad	2 052 886	0
Nyanskaffning Hiss	596 250	0
Utgående anskaffningsvärde	38 445 886	35 796 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 879 722	-3 062 410
Årets avskrivningar enligt plan	-424 359	-211 201
Utgående avskrivning enligt plan	-5 304 081	-3 273 611
Planenligt restvärde vid årets slut	33 141 805	32 523 139
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 337 000	18 500 000
Mark	32 686 000	35 686 000
	54 023 000	54 186 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	50 400 000
Lokaler	4 023 000	3 786 000
	54 023 000	54 186 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Omklassificering till K3 regelverk	-2 052 886	0
Utgående anskaffningsvärde	0	2 052 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 606 111	-1 503 477
Årets avskrivningar enligt plan	0	-102 634
Omklassificering till K3 regelverk	1 606 111	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	-1 606 111
Planenligt restvärde vid årets slut	0	446 775
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 141 805	32 523 139
Ombyggnad	0	446 775
	33 141 805	32 969 914

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,740	2026-01-23	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	2,710	2028-01-25	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	2,710	2028-01-25	1 500 000	1 500 000
			14 200 000	14 200 000
Kortfristig skuld			6 600 000	14 200 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm: 2026-03-26

Jolanda Girzl
Ledamot

Cecilia Ramqvist Järvinen
Ordförande

Anna Charlotta Carlsson
Ledamot

Carl Jakob Ulfving
Ledamot

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

Hans Björck
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 88-202603261404-941557.pdf

Storlek: 215596 bytes

Hashvärde SHA256:

e9367c67ee92a08a7d86b3d1539ca7860e02791100df5074d1807a2c956260fd

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

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

Undertecknad av 5:

Annicka Cecilia Margareta Ramqvist Järvinen

Signerad med BankID 2026-03-26 14:29 Ref: 019d2a55-4fbb-7523-95a7-87a5681ab824

Anna Charlotta Carlsson

Signerad med BankID 2026-03-26 16:36 Ref: 019d2aca-1132-7fcb-887f-30752f053757

JOLANDA GIRZL

Signerad med BankID 2026-03-27 09:00 Ref: 019d2e4e-70f2-7ed6-89ba-b8449c94decf

JAKOB ULFVING

Signerad med BankID 2026-03-31 11:17 Ref: 019d432f-087e-7e84-9753-7fa3f961fe99

HANS BJÖRK

Signerad med BankID 2026-03-31 14:14 Ref: 019d43d0-7c78-7012-9039-89879691e240

