

## Signera årsredovisning - Botema

### 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: 88-2021042232643367-annualreport.pdf

Storlek: 236884 byte

Hashvärde SHA256:

5e40f366a0bc5ce8e1de77467d6207f46fa1e0825484526bea7165c988f846d7

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

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

### Signerat av 5:

JOHANNA GRANQVIST [REDACTED]

Signerat med BankID 2021-04-22 14:47 Ref: 66f94ccb-4b00-4f56-a51c-770eb41e264e

Jolanda Girzl [REDACTED]

Signerat med BankID 2021-04-22 15:58 Ref: 3dc78aa8-fb2d-4567-ab59-eb4c71ec9fd5

CHRISTINA DYRENDAHL-GRIMFELT [REDACTED]

Signerat med BankID 2021-04-22 18:57 Ref: d0dac51a-343b-4cc3-9397-baa5afaa5c3d

SARA NADBORNIK [REDACTED]

Signerat med BankID 2021-04-22 20:45 Ref: 5cfae9e4-f3b7-4847-b2be-f1ef294093e1

Hans Björk [REDACTED]

Signerat med BankID 2021-04-26 11:33 Ref: b4c8d204-9032-4b32-b4d6-78611b4be5dc

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2020

### 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 2020.

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 övrig 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 upplåt 2020-12-31 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

Våren 2020 skedde en slutbesiktning av ventilationen som blev godkänd och en ny torktumlare till tvättstugan köptes. Hösten 2020 tecknades även ett nytt hyresavtal med Gudfar AB.

## **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 säljare en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## ***Styrelsen***

Styrelsens sammansättning per 2020-12-31:

### Ordinarie ledamöter

Sara Nadbornik	Ledamot	Ordförande
Jolanda Girlz	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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 235	1 220	1 175	1 202	1 200
Resultat efter finansiella poster	87	-183	-124	-1 759	-73
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	783	783	812	842	842
Lån per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 173	13 544	12 152
Soliditet (%)	58	59	59	58	63

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 135 757	1 636 192	1 056 212	-3 989 374	-182 776	<b>20 656 011</b>
Disp av föreg års resultat				-182 776	182 776	<b>0</b>
Förändring under året			121 218	-121 218	87 211	<b>87 211</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 135 757</b>	<b>1 636 192</b>	<b>1 177 430</b>	<b>-4 293 368</b>	<b>87 211</b>	<b>20 743 222</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 293 368
årets vinst	87 211
	<b>-4 206 157</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	121 218
i ny räkning överföres	-4 327 375
	<b>-4 206 157</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 234 573	1 219 616
Övriga rörelseintäkter	2	23 230	9 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 257 803</b>	<b>1 229 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-366 005	-524 176
Driftskostnader	4	-276 817	-265 022
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-28 818	-147 519
Styrelsearvoden	6	-55 957	-51 284
Avskrivningar	7	-313 835	-313 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 041 433</b>	<b>-1 301 836</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>216 370</b>	<b>-72 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 159	-110 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 159</b>	<b>-110 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 211</b>	<b>-182 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 211</b>	<b>-182 776</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 225 254	34 539 089
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 225 254</b>	<b>34 539 089</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 225 254</b>	<b>34 539 089</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 371	16 779
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 372</b>	<b>16 779</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 017 775	755 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 017 775</b>	<b>755 495</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 032 147</b>	<b>772 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 257 400</b>	<b>35 311 363</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 771 949	23 771 949
Fond för yttre underhåll		1 177 430	1 056 212
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 949 379</b>	<b>24 828 161</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 293 368	-3 989 374
Årets resultat		87 211	-182 776
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 206 157</b>	<b>-4 172 150</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 743 222</b>	<b>20 656 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 200 000	14 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 200 000</b>	<b>14 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 956	216 181
Skatteskulder		9 683	6 761
Övriga skulder		10 141	11 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 399	221 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>314 179</b>	<b>455 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 257 400</b>	<b>35 311 363</b>



## 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/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

#### 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

	2020	2019
Årsavgifter	844 040	844 040
Hyror bostäder	57 570	56 740
Hyror lokal ej moms	3 205	3 154
Förråd	3 600	3 600
Bredband	48 048	64 064
Hyra lokal m moms	250 050	219 958
Fast.skatt m moms	28 060	28 060
	<b>1 234 573</b>	<b>1 219 616</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 272	6 002
Uthyrning andrahand	14 958	3 883
	<b>23 230</b>	<b>9 885</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-67 814	-216 708
El	-23 303	-28 167
Värme	-192 954	-202 872
Vatten och avlopp	-51 610	-49 143
Sophämtning/renhållning	-30 324	-27 287
	<b>-366 005</b>	<b>-524 177</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-18 836	-20 013
Obl besiktningkost OVK,hiss	-63 962	-14 712
Hisservice	-3 323	-2 826
Hissbesiktning	-6 302	-1 349
Entrémattor	-5 417	-5 312
Övriga fastighetskostnader	-13 382	-52 223
Fastighetsförsäkring	-31 039	-22 648
F-skötsel	-27 165	-26 695
Fastighetsskatt	-65 214	-63 862
Bredband	-38 500	-46 219
Snöröjning	-3 677	-9 163
	<b>-276 817</b>	<b>-265 022</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-20 500	-20 000
Förändrad res revisor arvode	0	-5 000
Rådgivning	53 438	-58 533
Fastighetsförvaltning	-53 243	-49 614
Möteskostnader	-1 986	-3 808
Bankkostnader	-1 343	-5 504
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 184	-5 060
	<b>-28 818</b>	<b>-147 519</b>

### Not 6 Styrelsearvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	-45 000	-45 000
Lagstadgade sociala avgifter	-10 957	-6 284
	<b>-55 957</b>	<b>-51 284</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
	<b>-313 835</b>	<b>-313 835</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 796 750</b>	<b>35 796 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 217 606	-2 006 405
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 428 807</b>	<b>-2 217 606</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 367 943</b>	<b>33 579 144</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	14 829 000	14 829 000
Mark	25 577 000	25 577 000
	<b>40 406 000</b>	<b>40 406 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	2 806 000	2 806 000
	<b>40 406 000</b>	<b>40 406 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 052 886</b>	<b>2 052 886</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 092 941	-990 307
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 195 575</b>	<b>-1 092 941</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>857 311</b>	<b>959 945</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	33 367 943	33 579 144
Ombyggnad	857 311	959 945
	<b>34 225 254</b>	<b>34 539 089</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,65	Rörligt	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	0,99	2023-01-25	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,646	Rörligt	1 500 000	1 500 000
			<b>14 200 000</b>	<b>14 200 000</b>
Förfaller senare än fem år			14 200 000	14 200 000

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	<b>16 200 000</b>	<b>16 200 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Sara Nadbornik  
Ordförande

Christina Dyrendahl-Grimfelt

Jolanda Girlz

Johanna Granqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Björck  
Auktoriserad revisor