



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Uggledal

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggle dal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maria Ulrika Andersson	Ledamot	
Per Alfred Mathias Apelklint	Ledamot	
Dan Anton Berneblad	Ledamot	
Göran Einar Celion	Ledamot	Avgick våren 2017
Anna-Karin Birgitta Lindblad	Ledamot	

Mats Anders Berneblad Revisor

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Berneblad Ordinarie Extern

Valberedning

Carl Axel Carlsson
Kjell Wingren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
UGGLEDAL 405:1	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el med frånluftsåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 flerbostadshus.

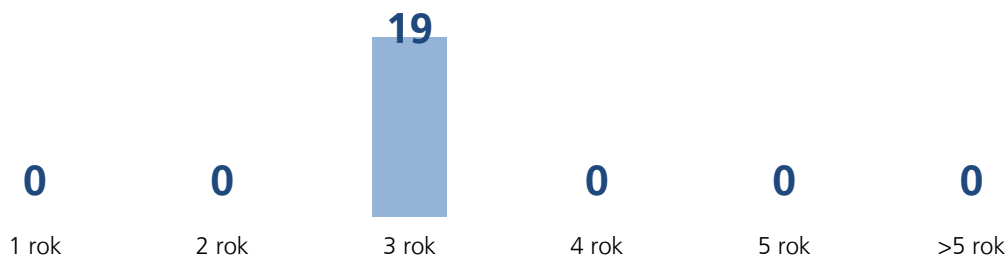
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 919 m², varav 1 919 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Cykelförråd och redskapsbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och ombyggnad av gemensamt cykelförråd/redskapsbod	2017	Utfört 2017
Sotning av köksfläkt i samtliga lägenheter	2017	Utfört 2017
Bättringsmålning och byte av utsatta fasadbrädor	2017	Åtgärdat 2017
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2019	Estimerad tid beroende på skick

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning/Sandning	Hovås Utemiljö

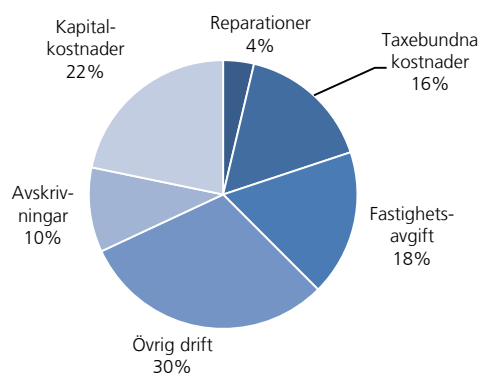
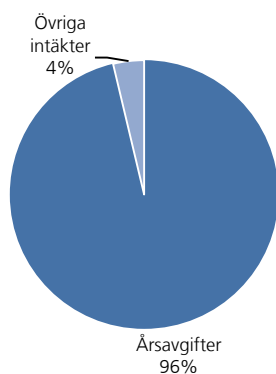
Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och tack var fortsatt lågt ränteläge genererar föreningen ett större överskott än planerat. Vi har därför reducerat avgiften för december 2017 trots tidigare hyressänkningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 792 309	1 675 153
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 016 277	889 024
Finansiella intäkter	4 619	7 063
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 888
	1 020 896	965 975
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	456 950	545 605
Finansiella kostnader	180 975	178 572
Ökning av kortfristiga fordringar	2 232	2 844
Minskning av långfristiga skulder	148 023	121 798
Minskning av kortfristiga skulder	150 493	0
	938 673	848 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 874 532	1 792 309
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	82 223	117 156

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens tidigare gemensamhetslokal har byggts om för att bättre spegla föreningens behov av större redskapsbod och cykelförråd. Tidigare cykelförråd kommer byggas om till ny föreningslokal under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	446	460	552
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 911	8 988	9 052	9 122
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	6	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	28	26	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	93	109	206
Soliditet (%)	32	31	31	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	298	87	133	276
Nettoomsättning (tkr)	1 012	889	992	1 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 662 000	0	0	5 662 000
Upplåtelseavgifter	240 000	0	0	240 000
Fond för yttre underhåll	1 107 114	100 000	0	1 007 114
S:a bundet eget kapital	7 009 114	100 000	0	6 909 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 124 384	-100 000	87 025	1 137 359
Årets resultat	298 086	298 086	-87 025	87 025
S:a fritt eget kapital	1 422 471	198 086	0	1 224 385
S:a eget kapital	8 431 585	298 086	0	8 133 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	298 086
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 224 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
summa balanserat resultat	1 422 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 422 471</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 012 047	889 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 230	0
Summa rörelseintäkter		1 016 277	889 024
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-275 660	-374 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 635	-101 817
Personalkostnader	Not 6	-69 655	-69 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-84 885	-84 885
Summa rörelsekostnader		-541 834	-630 490
RÖRELSERESULTAT		474 443	258 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 619	7 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 975	-178 572
Summa finansiella poster		-176 356	-171 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		298 086	87 025
ÅRETS RESULTAT		298 086	87 025

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 940 626	24 025 511
Summa materiella anläggningstillgångar	23 940 626	24 025 511
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 942 626	24 027 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	725 323	643 496
Summa kortfristiga fordringar	725 323	643 496
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 291 281	1 288 652
Summa kassa och bank	1 291 281	1 288 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 016 603	1 932 148
SUMMA TILLGÅNGAR	25 959 230	25 959 660

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 902 000	5 902 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 107 114	1 007 114
Summa bundet eget kapital		7 009 114	6 909 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 124 384	1 137 359
Årets resultat		298 086	87 025
Summa fritt eget kapital		1 422 471	1 224 385
SUMMA EGET KAPITAL		8 431 585	8 133 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 952 470	17 068 486
Summa långfristiga skulder		16 952 470	17 068 486
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	148 023	180 030
Leverantörsskulder		17 324	58 694
Skatteskulder		286 881	278 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	122 947	240 145
Summa kortfristiga skulder		575 175	757 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 959 230	25 959 660

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	303 år	303 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	978 500	855 000
Vattenintäkter	33 547	34 024
Öresutjämning	0	0
	1 012 047	889 024

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 230	0
	4 230	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 000	17 500
	Gemensamma utrymmen	2 982	0
	Garage	771	0
	Gård	9 430	9 763
	Förbrukningsmateriel	5 091	2 493
	Fordon	7 433	736
		32 707	30 492
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 039
	Ventilation	15 438	0
	Elinstallationer	12 546	0
	Bredband	3 011	0
	Vattenskada	0	64 536
		30 995	71 575
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	6 466	0
	Installationer	-114 000	0
		-107 534	0
	Taxebundna kostnader		
	El	9 980	10 428
	Vatten	95 754	52 906
	Sophämtning/renhållning	28 404	27 055
	Grovsopor	0	2 861
		134 137	93 250
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 302	37 991
		39 302	37 991
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 053	140 828
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	275 660	374 136
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	66 000	66 031
	Föreningskostnader	0	163
	Styrelseomkostnader	0	793
	Fritids- och trivselkostnader	4 009	1 550
	Förvaltningsarvode	30 376	29 571
	Administration	1 123	2 646
	Korttidsinventarier	1 336	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 340	0
		111 635	101 817

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 002	53 000
	Sociala kostnader	16 653	16 652
		69 655	69 652
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	84 885	84 885
		84 885	84 885
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 722 673	27 722 673
	Utgående anskaffningsvärde	27 722 673	27 722 673
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 447 162	-1 362 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 885	-84 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 532 047	-1 447 162
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 250 000	-2 250 000
	Utgående nedskrivning	-2 250 000	-2 250 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 940 626	24 025 511
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 000 000	2 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 343 000	11 343 000
	Taxeringsvärde mark	18 240 000	18 240 000
		29 583 000	29 583 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 583 000	29 583 000
		29 583 000	29 583 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	142 071	139 839
	Klientmedel hos SBC	583 252	503 657
		725 323	643 496

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 007 114	1 021 114
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-114 000
	Vid årets slut	1 107 114	1 007 114

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,020 %	1 773 755	1 791 746	2018-04-25
	SBAB	1,020 %	4 933 695	4 955 431	2018-04-25
	SBAB	1,000 %	4 941 253	4 962 371	2018-04-25
	SBAB	1,080 %	4 990 992	5 012 170	2018-10-08
	SBAB	1,020 %	460 798	526 798	2018-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		17 100 493	17 248 516	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-148 023	-180 030	
			16 952 470	17 068 486	

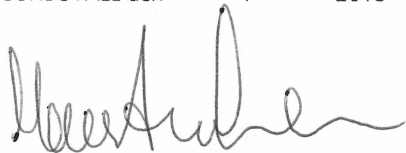
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 360 378 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 299 000	22 299 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	39 941	40 445
	Avgifter och hyror	83 006	73 652
	Upplupna kostnader bredband	0	114 000
	Upplupna kostnader Vattenskada	0	12 048
		122 947	240 145

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2018



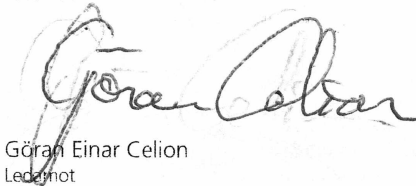
Maria Ulrika Andersson
Ledamot



Per Alfred Mathias Apelklint
Ledamot



Dan Anton Berneblad
Ledamot

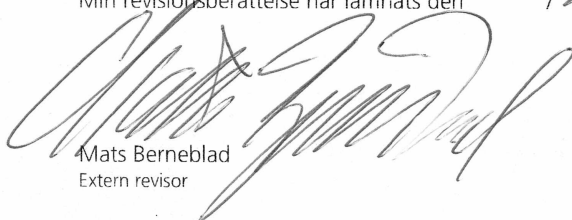


Göran Einar Celion
Ledamot



Anna-Karin Birgitta Lindblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{10/4} 2018



Mats Berneblad
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningen i bostadsrättsföreningen Uggleedal
Org nr 716444-7174

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Uggleedal för år 2017

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på andra fel.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionen har innefattat att granska ett antal av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon i styrelsen på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

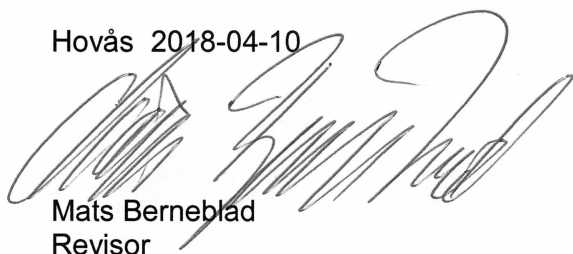
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Uggleedals finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för att förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltning enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hovås 2018-04-10



Mats Berneblad
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 026 000	978 500	1 026 000
Vattenintäkter	35 800	33 547	34 956
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	4 230	0
	1 061 800	1 016 277	1 060 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-11 125	-7 000	-11 000
Sotning	0	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 982	0
Garage	0	-771	0
Gård	-10 000	-9 430	-10 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 091	-1 000
Fordon	-7 000	-7 433	-1 000
	-30 125	-32 707	-43 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Lokaler	0	0	-30 000
Ventilation	0	-15 438	0
Elinstallationer	0	-12 546	0
Bredband	0	-3 011	0
	-15 000	-30 995	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-6 466	0
Installationer	0	114 000	0
	0	107 534	0
Taxebundna kostnader			
El	-10 500	-9 980	-11 000
Vatten	-105 000	-95 754	-53 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 404	-27 000
	-144 500	-134 137	-91 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-39 302	-39 000
	-40 000	-39 302	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 338	-146 053	-140 838
	-150 338	-146 053	-140 838
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-66 500	-66 000	-67 500
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 009	-2 000
Förvaltningsarvode	-32 000	-30 376	-30 800
Administration	-2 000	-1 123	-1 500
Korttidsinventarier	0	-1 336	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 200	-8 340	-4 200
	-107 700	-111 635	-106 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-50 002	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-16 600	-16 653	-16 600
	-69 600	-69 655	-69 600

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-85 000	-84 885	-85 000
	-85 000	-84 885	-85 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-642 263	-541 834	-619 438
RÖRELSERESULTAT	419 537	474 443	441 518
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	6 000	5 135	6 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-570	0
Låneräntor	-256 000	-180 927	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-48	0
	-250 000	-176 356	-254 000
RESULTAT	169 537	298 086	187 518