



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Uggledal

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggle dal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2017-01-20 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
Anna-Karin Birgitta Lindblad	Ledamot

David Per Gustav Lenntoft	Revisor
Eva Ulrika Samuelsson Holmgren	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Ulrika Samuelsson Holmgren	Ordinarie Intern
David Per Gustav Lenntoft	Ordinarie Intern

Valberedning

Carl Axel Carlsson
Anna-Lotta Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-13.

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

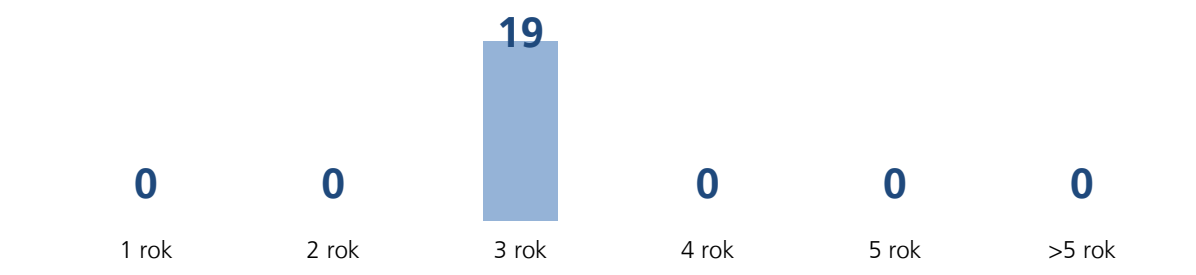
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbehandling mot påväxt samt förlänga livstiden	2019	Planerat 2019
Fasadmålning	2019	Estimerad tid beroende på skick

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

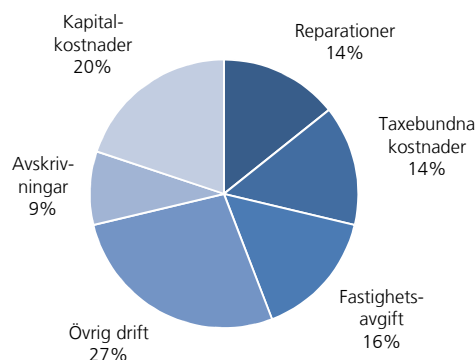
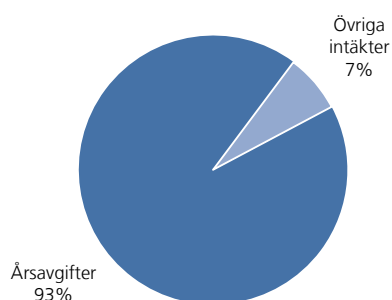
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning/Sandning	Hovås Utemiljö

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 874 532	1 792 309
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 103 456	1 016 277
Finansiella intäkter	5 776	4 619
	1 109 232	1 020 896
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	682 415	456 950
Finansiella kostnader	189 864	180 975
Ökning av kortfristiga fordringar	9 912	2 232
Minskning av långfristiga skulder	154 813	148 023
Minskning av kortfristiga skulder	16 031	150 493
	1 053 035	938 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 930 729	1 874 532
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	56 197	82 223

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens utebelysning har bytts ut till moderna LED-lampor som ger bättre ljus och ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	535	510	446	460
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 830	8 911	8 988	9 052
Elkostnad/m ² totalyta	6	5	5	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	50	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	94	93	109
Soliditet (%)	33	32	31	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	298	87	133
Nettoomsättning (tkr)	1 062	1 012	889	992

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	1 207 114	100 000	0	1 107 114
S:a bundet eget kapital	7 109 114	100 000	0	7 009 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 322 471	-100 000	298 086	1 124 384
Årets resultat	152 068	152 068	-298 086	298 086
S:a fritt eget kapital	1 474 539	52 068	0	1 422 471
S:a eget kapital	8 583 653	152 068	0	8 431 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 068
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 422 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
summa balanserat resultat	1 474 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 474 539</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 061 776	1 012 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 680	4 230
Summa rörelseintäkter		1 103 456	1 016 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-486 282	-275 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 909	-111 635
Personalkostnader	Not 6	-76 224	-69 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-84 885	-84 885
Summa rörelsekostnader		-767 300	-541 834
RÖRELSERESULTAT		336 156	474 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 776	4 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 864	-180 975
Summa finansiella poster		-184 088	-176 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 068	298 086
ÅRETS RESULTAT		152 068	298 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 855 742	23 940 626
Summa materiella anläggningstillgångar	23 855 742	23 940 626
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 857 742	23 942 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 713	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	478 577	725 323
Summa kortfristiga fordringar	483 290	725 323
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 599 422	1 291 281
Summa kassa och bank	1 599 422	1 291 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 082 712	2 016 603
SUMMA TILLGÅNGAR	25 940 454	25 959 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 902 000	5 902 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 207 114	1 107 114
Summa bundet eget kapital		7 109 114	7 009 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 322 471	1 124 384
Årets resultat		152 068	298 086
Summa fritt eget kapital		1 474 539	1 422 471
SUMMA EGET KAPITAL		8 583 653	8 431 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	16 952 470
Summa långfristiga skulder		0	16 952 470
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 945 680	148 023
Leverantörsskulder		6 193	17 324
Skatteskulder		294 481	286 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	110 447	122 947
Summa kortfristiga skulder		17 356 801	575 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 940 454	25 959 230

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	303 år	303 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 026 000	978 500
Vattenintäkter	35 776	33 547
Öresutjämning	0	0
	1 061 776	1 012 047

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	41 675	0
Övriga intäkter	5	4 230
	41 680	4 230

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 125	7 000
	Gemensamma utrymmen	0	2 982
	Garage	0	771
	Gård	1 787	9 430
	Förbrukningsmateriel	2 097	5 091
	Fordon	4 953	7 433
		19 962	32 707
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 531	0
	VVS	18 018	0
	Ventilation	0	15 438
	Elinstallationer	29 765	12 546
	Bredband	0	3 011
	Skador/klotter/skadegörelse	71 625	0
		135 939	30 995
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	6 466
	Installationer	0	-114 000
		0	-107 534
	Taxebundna kostnader		
	El	11 059	9 980
	Vatten	102 690	95 754
	Sophämtning/renhållning	22 631	28 404
	Grovsopor	2 284	0
		138 664	134 137
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 289	39 302
		43 289	39 302
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 428	146 053
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	486 282	275 660
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	0
	Tele- och datakommunikation	65 892	66 000
	Fritids- och trivselkostnader	4 276	4 009
	Förvaltningsarvode	31 511	30 376
	Administration	850	1 123
	Korttidsinventarier	1 547	1 336
	Konsultarvode	9 744	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 250	8 340
		119 909	111 635

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 000	53 002
	Sociala kostnader	18 224	16 653
		76 224	69 655
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	84 885	84 885
		84 885	84 885
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 532 047	-1 447 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 885	-84 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 616 931	-1 532 047
	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	23 855 742	23 940 626
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	147 270	142 071
	Klientmedel hos SBC	331 307	583 252
		478 577	725 323

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 107 114	1 007 114
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 207 114	1 107 114

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	0,960 %	1 754 273	1 773 755	2019-04-25
SBAB	0,960 %	4 910 161	4 933 695	2019-04-25
SBAB	0,960 %	4 918 388	4 941 253	2019-04-25
SBAB	0,960 %	4 968 060	4 990 992	2019-10-08
SBAB	0,960 %	394 798	460 798	2019-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut	16 945 680	17 100 493	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-16 945 680	-148 023	
		0	16 952 470	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 149 080 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 299 000	22 299 000

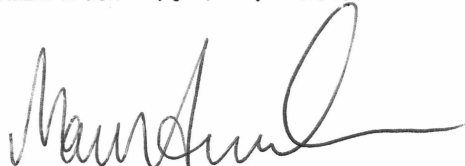
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	37 188	39 941
	Avgifter och hyror	73 259	83 006
		110 447	122 947

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar en översyn av taken i syfte att rengöra dem från påväxt samt förlänga livslängden. Även fasadmålning estimeras till 2020 beroende på skick.

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 10 / 4 2019



Maria Ulrika Andersson
Ledamot



Per Alfred Mathias Apelklint
Ledamot



Dan Anton Berneblad
Ledamot



Anna-Karin Birgitta Lindblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



David Per Gustav Lenntoft
Intern revisor



Eva Ulrika Samuelsson Holmgren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman och medlemmarna i bostadsrättsföreningen Uggedal, Org nr 716444-7174.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Uggedal för år 2018. 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 nödvändigt 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 vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon i styrelsen på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Uggedals finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisnings övriga delar.

Vi 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 förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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

Billdal 2019-04-23



Ulrika Holmgren

Intern revisor



David Lenntoft

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 026 000	1 026 000	1 026 000
Vattenintäkter	37 000	35 776	35 800
Försäkringsersättning	0	41 675	0
Övriga intäkter	0	5	0
	1 063 000	1 103 456	1 061 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-12 000	-11 125	-11 125
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-45 000	-1 787	-10 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 097	-1 000
Fordon	-7 500	-4 953	-7 000
	-67 500	-19 962	-30 125
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-16 531	-15 000
VVS	0	-18 018	0
Elinstallationer	-5 000	-29 765	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-71 625	0
	-25 000	-135 939	-15 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-5 000	0	0
Tak	-650 000	0	0
	-655 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-11 000	-11 059	-10 500
Vatten	-98 000	-102 690	-105 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-22 631	-29 000
Grovsopor	0	-2 284	0
	-139 000	-138 664	-144 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-43 289	-40 000
	-41 000	-43 289	-40 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 000	-148 428	-150 338
	-151 000	-148 428	-150 338
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-1 839	0
Tele- och datakommunikation	-66 000	-65 892	-66 500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 276	-3 000
Förvaltningsarvode	-32 000	-31 511	-32 000
Administration	-2 000	-850	-2 000
Korttidsinventarier	0	-1 547	0
Konsultarvode	0	-9 744	0
Tidningar facklitteratur	-500	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 250	-4 200
	-111 000	-119 909	-107 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-55 000	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-18 224	-16 600
	-66 000	-76 224	-69 600

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-85 000	-84 885	-85 000
	-85 000	-84 885	-85 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 340 500	-767 300	-642 263
RÖRELSERESULTAT	-277 500	336 156	419 537
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	5 636	6 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	140	0
Låneräntor	-270 000	-189 764	-256 000
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
Övriga räntekostnader	0	-74	0
	-267 000	-184 088	-250 000
RESULTAT	-544 500	152 068	169 537