

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Uggle dal



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Uggle dal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 att läsa om 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
Carl Alexander Halvarsson	Ledamot

Mats Anders Berneblad	Revisor
-----------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Anders Berneblad	Ordinarie Extern
-----------------------	------------------

#### Valberedning

Carl Axel Carlsson  
Kjell Wingren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-18. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

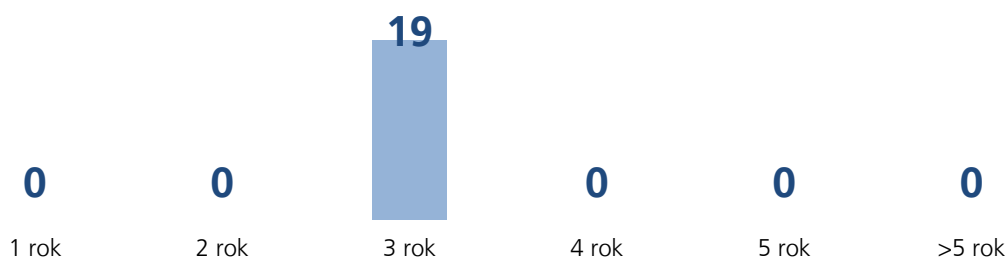
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 919 m<sup>2</sup>, varav 1 919 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av föreningslokalen	2017
Köksfläktens ventilation rensas	2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

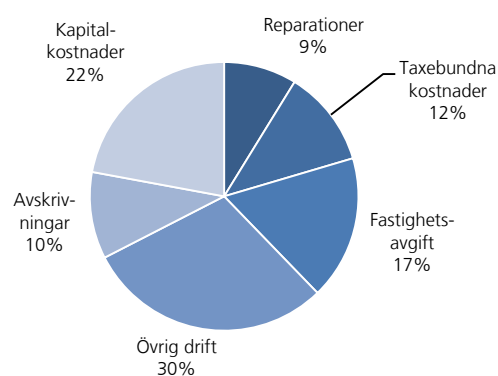
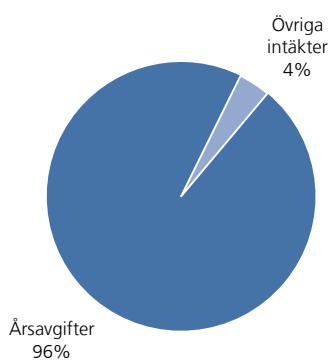
Under 2016 har föreningen haft två avgiftsfria månader.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 675 153</b>	<b>1 470 472</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	889 024	991 624
Finansiella intäkter	7 063	8 018
Ökning av kortfristiga skulder	69 888	120 706
	<b>965 975</b>	<b>1 120 348</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	545 605	572 038
Finansiella kostnader	178 572	209 250
Ökning av kortfristiga fordringar	2 844	291
Minskning av långfristiga skulder	121 798	134 088
	<b>848 819</b>	<b>915 667</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 792 309</b>	<b>1 675 153</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>117 156</b>	<b>204 681</b>

\*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	446	460	552	552
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 988	9 052	9 122	9 165
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	6	4	5
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	26	20	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	109	206	259
Soliditet (%)	31	31	31	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	133	276	186
Nettoomsättning (tkr)	889	992	1 090	1 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 662 000	0	0	5 662 000
Upplåtelseavgifter	240 000	0	0	240 000
Fond för yttre underhåll	1 007 114	100 000	-114 000	1 021 114
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 909 114</b>	<b>100 000</b>	<b>-114 000</b>	<b>6 923 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 137 359	-100 000	247 469	989 890
Årets resultat	87 025	87 025	-133 469	133 469
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 224 385</b>	<b>-12 975</b>	<b>114 000</b>	<b>1 123 359</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 133 499</b>	<b>87 025</b>	<b>0</b>	<b>8 046 473</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	87 025
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 237 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 224 384</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>1 224 384</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	889 024	991 624
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>889 024</b>	<b>991 624</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-374 136	-404 782
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 817	-127 700
Personalkostnader	Not 5	-69 652	-39 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-84 885	-84 885
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-630 490</b>	<b>-656 923</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>258 534</b>	<b>334 701</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 063	8 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 572	-209 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 509</b>	<b>-201 232</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>87 025</b>	<b>133 469</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 025</b>	<b>133 469</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	24 025 511	24 110 396
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 025 511</b>	<b>24 110 396</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 027 511</b>	<b>24 112 396</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	643 496	530 261
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>643 496</b>	<b>530 261</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 288 652	1 281 887
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 288 652</b>	<b>1 281 887</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 932 148</b>	<b>1 812 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 959 660</b>	<b>25 924 544</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 902 000	5 902 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 007 114	1 021 114
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 909 114</b>	<b>6 923 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 137 359	989 890
Årets resultat		87 025	133 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 224 385</b>	<b>1 123 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 133 499</b>	<b>8 046 473</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	17 068 486	17 236 314
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 068 486</b>	<b>17 236 314</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	180 030	134 000
Leverantörsskulder		58 694	14 941
Skatteskulder		278 806	273 106
Övriga skulder		0	16 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	240 145	203 499
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>757 675</b>	<b>641 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 959 660</b>	<b>25 924 544</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	303 år	303 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	855 000	883 500
Bredbandsintäkter	0	68 172
Vattenintäkter	34 024	33 721
Överlåtelse/pantsättning	0	6 230
Öresutjämning	0	1
	<b>889 024</b>	<b>991 624</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	17 500	14 000
	Gård	9 763	2 014
	Förbrukningsmateriel	2 493	576
	Fordon	736	2 704
		<b>30 492</b>	<b>19 294</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 039	0
	Vattenskada	64 536	11 401
		<b>71 575</b>	<b>11 401</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	114 000
		<b>0</b>	<b>114 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 428	10 667
	Vatten	52 906	49 016
	Sophämtning/renhållning	27 055	24 934
	Grovsopor	2 861	1 666
		<b>93 250</b>	<b>86 283</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 991	35 826
		<b>37 991</b>	<b>35 826</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>140 828</b>	<b>137 978</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>374 136</b>	<b>404 782</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	66 031	72 789
	Juridiska Åtgärder	0	2 000
	Föreningskostnader	163	0
	Styrelseomkostnader	793	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 550	3 751
	Förvaltningsarvode	29 571	32 180
	Förvaltningsarvoden övriga	0	531
	Administration	2 646	2 042
	Korttidsinventarier	0	10 237
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 170
		<b>101 817</b>	<b>127 700</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	53 000	30 999
	Sociala kostnader	16 652	8 557
		<b>69 652</b>	<b>39 556</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	84 885	84 885
		<b>84 885</b>	<b>84 885</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 722 673	27 722 673
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 722 673</b>	<b>27 722 673</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 362 277	-1 277 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 885	-84 885
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 447 162</b>	<b>-1 362 277</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-2 250 000	-2 250 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-2 250 000</b>	<b>-2 250 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 025 511</b>	<b>24 110 396</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 000 000	2 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 343 000	11 343 000
	Taxeringsvärde mark	18 240 000	18 240 000
		<b>29 583 000</b>	<b>29 583 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 583 000	29 583 000
		<b>29 583 000</b>	<b>29 583 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	139 839	136 995
	Klientmedel hos SBC	503 657	393 266
		<b>643 496</b>	<b>530 261</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 021 114	954 214
	Reservering enligt stadgar	100 000	66 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 007 114</b>	<b>1 021 114</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SBAB	1,060 %	1 791 746	1 805 710	Rörlig ränta
	SBAB	1,060 %	4 955 431	4 972 304	Rörlig ränta
	SBAB	1,060 %	4 962 371	4 978 770	Rörlig ränta
	SBAB	1,050 %	5 012 170	5 031 732	Rörlig ränta
	SBAB	1,060 %	526 798	581 798	Rörlig ränta
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 248 516</b>	<b>17 370 314</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 030	-134 000	
			<b>17 068 486</b>	<b>17 236 314</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 348 366 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

---

Fastighetsinteckningar

**2016-12-31**

22 299 000

**2015-12-31**

22 299 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	40 445	16 158
Förutbetalda avgifter o hyror	73 652	73 341
Upplupna kostnader bredband	114 000	114 000
Upplupna kostnader Vattenskada	12 048	0
	<b>240 145</b>	<b>203 499</b>

## Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2017

Maria Ulrika Andersson  
Ledamot

Per Alfred Mathias Apelklint  
Ledamot

Dan Anton Berneblad  
Ledamot

Göran Einar Celion  
Ledamot

Carl Alexander Halvarsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2017

Mats Berneblad  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningen i bostadsrättsföreningen Uggleddal  
Org nr 716444-7174

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Uggleddal för år 2016

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 ersättningskyldig 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

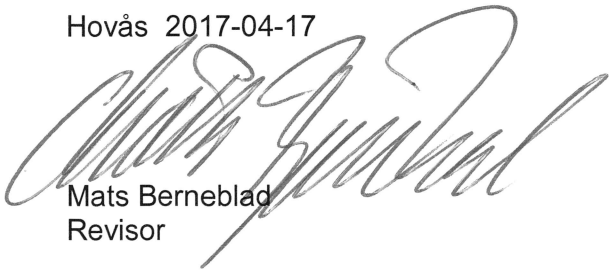
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Uggleddals finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. 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 2017-04-17



Mats Berneblad  
Revisor