



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggleviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2015 och 2035.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Abisko Samfällighetsförening. Föreningens andel är 22,7 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna för kvarteret Abisko.

Styrelsen

Peeter Paljak	Ordförande
Simon Bruvoll	Ledamot
Martin Fors	Ledamot
Fredrik von Walden	Ledamot
Ida Åström	Ledamot
Frank Stolpe	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
Attila Bors	Suppleant Extern	Sund Revision AB

Valberedning

Pierre Glysing

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abisko 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

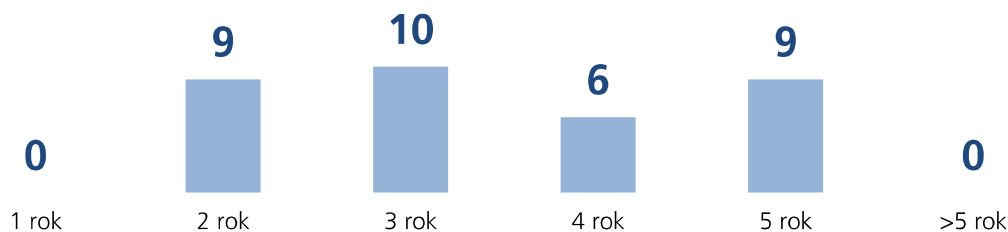
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 793 m², varav 3 155 m² utgör boyta och 638 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	544 m ²	2028-11-30
Garageplatser för boende	94 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykel- och barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstärkning av infästning av glasskivor i balkongräcken	2022	Åtgärden utfördes efter inspektion av leverantör då enstaka glaspartier inte varit infästa korrekt
Belysning, skymningsdetektor utbytt mot astrour	2022	Utomhusbelysningen slutade fungera korrekt
Filterbyte (fläktar)	2022	Årligt underhåll
Byte av dörrautomatik i entrén på Jaktgatan 17	2022	Byte i samband med att tidigare automatik gått sönder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av källarkorridor, venthuvar, utvändiga räcken, dörrar och entrépartier	Översyn under 2023	Ev. ommålning eller motsvarande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AS Underhåll
Städning	Attenta
Markskötsel	Abisko Samfällighetsförening
Snöröjning (tak)	WM tak (avropsavtal)
Hissbesiktning	DEKRA Industrial
Hissunderhall	Schindler
Bredband och TV	Telia
Vatten	Stockholm Vatten
Parkering	Aimo Park
Tomträtt	Stockholms Stad
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Sopsug/miljörum	Abisko Samfällighetsförening (genom Apos / PreZero / Envac)
Passersystem	Aptus
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Nybyggnadsentreprenad	Järntorget enligt ABT 06
EL	Fortum / Ellevio
Fjärrvärme	Fortum / Stockholm Exergi

Föreningens ekonomi

Föreningen upprättar budget för kommande år baserat på utfall från tidigare år, kända och planerade aktiviteter samt avtal med leverantörer. Under 2022 har föreningen amorterat 300 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan och utöver det genomfört en extra amortering om 1 000 000 kr. Den 23 mars 2022 har 4 000 000 kr av de befintliga lånen med löptid om 3 månader bundits på sju år med en fast ränta om 2,47%.

Efter verksamhetsårets slut och utöver överenskommen amorteringsplan har föreningen genomfört en extra amortering om 500 000 kr i februari 2023.

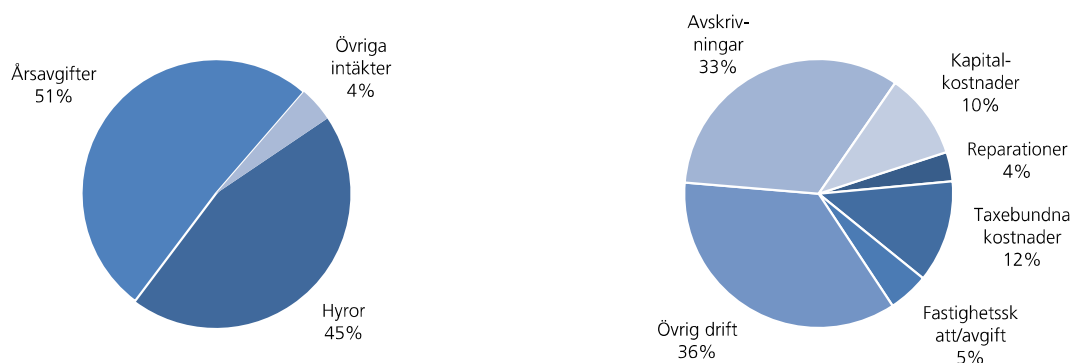
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 390 039	1 690 871
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 151 802	4 026 694
Finansiella intäkter	2 935	32
Ökning av kortfristiga skulder	637 342	0
	4 792 079	4 026 726
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 306 536	2 183 110
Finansiella kostnader	425 581	370 068
Ökning av kortfristiga fordringar	589 300	109 929
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	364 452
	4 621 417	4 327 558
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 560 701	1 390 039
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 663	-300 833

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsår 2022 har inget större underhållsarbete genomförts. Föreningen gör löpnade underhåll av mindre karaktär såsom filterbyten (enligt underhållsplanen för ventilation) och mindre reparationer till följd av normalt slitage (exempelvis justering av dörrautomatik i entréer, serviceunderhåll av hissar, viss ytskiktsrenovering/målning i gemensamma utrymmen, förbättringsåtgärder i källarutrymmen såsom brytskydd på dörrar, skyddslistor osv). Under 2022 har en inventering av elektroniska taggar genomförts för att kunna inaktivera taggar som inte längre används. Vidare har avtalet med förskoleverksamheten automatiskt förlängts med fem år.

Under 2022 meddelade fastighetsköparen AS Underhåll att de ville avsluta sitt uppdrag som fastighetsköpare för Brf Uggleviken. Styrelsen startade då en upphandling för att tillsätta en ny fastighetsköpare under hösten 2022. Nytt avtal med fastighetsköparen Go Fastighet tecknades i februari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	663	650	637
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 752	2 666	2 661	2 630
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 120	9 532	9 945	10 515
Elkostnad/m ² totalyta	63	35	25	32
Värmekostnad/m ² totalyta	51	46	43	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	7	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	98	122	125
Soliditet (%)	85	84	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	109	122	130
Nettoomsättning (tkr)	4 106	4 022	3 883	3 912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 155 m² bostäder och 638 m² lokaler.

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	120 000 000	0	0	120 000 000
Upplåtelseavgifter	44 730 000	0	0	44 730 000
Fond för yttre underhåll	1 363 863	78 875	-74 789	1 359 777
S:a bundet eget kapital	166 093 863	78 875	-74 789	166 089 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 178 410	-78 875	184 137	-1 283 672
Årets resultat	58 421	58 421	-109 348	109 348
S:a fritt eget kapital	-1 119 990	-20 454	74 789	-1 174 324
S:a eget kapital	164 973 873	58 421	0	164 915 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 099 535
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 875
summa balanserat resultat	-1 119 989

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-151 789
	-1 271 778

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 106 131	4 022 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 671	4 337
Summa rörelseintäkter		4 151 802	4 026 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 152 563	-2 082 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 436	-79 656
Personalkostnader	Not 6	-31 537	-21 024
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 364 200	-1 364 200
Summa rörelsekostnader		-3 670 736	-3 547 310
RÖRELSERESULTAT		481 067	479 384
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 935	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 581	-370 068
Summa finansiella poster		-422 646	-370 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 421	109 348
ÅRETS RESULTAT		58 421	109 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	192 693 250	194 057 450
Summa materiella anläggningstillgångar	192 693 250	194 057 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	192 693 250	194 057 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	601 914	6 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 761 977	206 974
Summa kortfristiga fordringar	2 363 891	213 890
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	1 390 039
Summa kassa och bank	0	1 390 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 363 891	1 603 929
SUMMA TILLGÅNGAR	195 057 141	195 661 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 730 000	164 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 363 863	1 359 777
Summa bundet eget kapital		166 093 863	166 089 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 178 410	-1 283 672
Årets resultat		58 421	109 348
Summa fritt eget kapital		-1 119 990	-1 174 324
SUMMA EGET KAPITAL		164 973 873	164 915 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 833 334	14 833 334
Summa långfristiga skulder		18 833 334	14 833 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 941 666	15 241 666
Leverantörsskulder		93 079	92 835
Skatteskulder		380 000	360 000
Övriga skulder		114 236	11 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	720 953	206 601
Summa kortfristiga skulder		11 249 934	15 912 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 057 141	195 661 379

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 121 543	2 090 189
Hyror lokaler momspliktiga	1 755 565	1 700 907
Hyror garage moms	100 485	109 620
Kallvattenintäkter	28 576	28 095
Varmvattenintäkter	82 082	79 353
Överlåtelse/pantsättning	17 871	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 190
Öresutjämning	9	3
	4 106 131	4 022 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	44 526	3 315
Övriga intäkter	1 145	1 022
	45 671	4 337

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	44 383	42 947
	Fastighetskötsel beställning	10 429	2 974
	Snöröjning/sandning	8 153	4 879
	Städning entreprenad	38 000	45 518
	Städning enligt beställning	4 349	17 148
	Hissbesiktning	3 279	4 426
	Gemensamma utrymmen	0	1 579
	Sophantering	0	31 094
	Gård	0	2 276
	Serviceavtal	40 958	27 418
	Förbrukningsmateriel	2 567	36 491
	Teleport/hissanläggning	3 866	3 818
	Brandskydd	10 051	0
		166 035	220 569
	Reparationer		
	Förskola	31 961	46 261
	Sophantering/återvinning	0	96 538
	Entré/trapphus	9 700	24 721
	Lås	40 550	30 848
	Ventilation	18 398	42 897
	Elinstallationer	7 665	2 705
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 449	14 218
	Hiss	32 996	44 830
		144 719	303 018
	Taxebundna kostnader		
	El	238 263	132 295
	Värme	194 527	175 748
	Vatten	59 936	57 857
	Sophämtning/renhållning	12 806	0
		505 532	365 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 790	53 827
	Tomträttsavgäld	980 632	852 504
	Kabel-TV	24 748	0
	Bredband	75 106	106 612
		1 136 277	1 012 943
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	200 000	180 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 152 563	2 082 430
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 400	0
	Tele- och datakommunikation	1 255	1 826
	Hysesförluster	243	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 704	15 704
	Styrelseomkostnader	3 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 784	0
	Förvaltningsarvode	61 749	56 957
	Administration	37 100	5 169
		122 436	79 656

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	16 000
	Sociala kostnader	7 537	5 024
		31 537	21 024
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 364 200	1 364 200
		1 364 200	1 364 200
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	204 630 000	204 630 000
	Utgående anskaffningsvärde	204 630 000	204 630 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 572 550	-9 208 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 364 200	-1 364 200
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 936 750	-10 572 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	192 693 250	194 057 450
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark	100 000 000	69 000 000
		215 000 000	159 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	195 000 000	141 000 000
	Lokaler	20 000 000	18 000 000
		215 000 000	159 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	180 871	180 739
	Momsavräkning	4 657	10 487
	Klientmedel hos SBC	1 560 701	0
	Fordringar kreditfakturor	15 748	15 748
		1 761 977	206 974

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 359 777	1 154 807
	Reservering enligt stadgar	78 875	78 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 789	126 095
	Vid årets slut	1 363 863	1 359 777

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,980 %	6 833 334	6 833 334	2027-02-25
	Swedbank	2,780 %	8 433 333	0	Rörligt
	Swedbank	2,780 %	1 508 333	0	Rörligt
	Swedbank	2,150 %	8 000 000	8 000 000	2024-02-23
	Swedbank	2,470 %	4 000 000	0	2029-03-23
	Swedbank	0,000 %	0	12 433 333	Rörligt
	Swedbank	0,000 %	0	2 808 333	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		28 775 000	30 075 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 941 666	-15 241 666	
			18 833 334	14 833 334	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 275 000 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	24 000	24 000
	Sociala avgifter	7 541	7 540
	Ränta	28 167	7 669
	Avgifter och hyror	661 245	167 392
		720 953	206 601

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Peeter Paljak
Ordförande

Simon Bruvoll
Ledamot

Martin Fors
Ledamot

Fredrik von Walden
Ledamot

Ida Åström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Uggleviken
Org.nr 769624-9353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Uggleviken för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

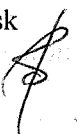
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

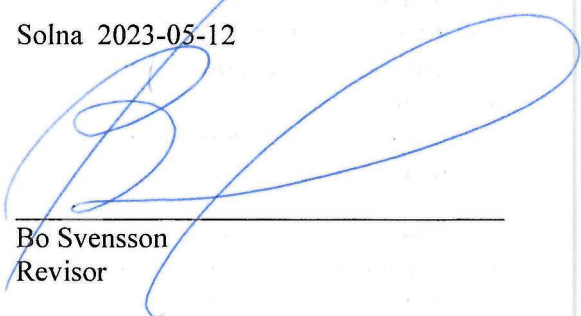
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2023-05-12



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se