



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Uggleviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abisko 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm, 1 lokal om 544 kvm och 7 parkeringsplatser om 94 kvm, totalt 638 kvm. Byggnadernas totalyta är 3793 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peeter Ivar Paljak	Ordförande
Ida Åström	Styrelseledamot
Patrik Burnäs	Styrelseledamot
Ragnar Reuterstad	Styrelseledamot
Simon Bruvoll	Styrelseledamot
Christer Holm	Suppleant
Simon Carty	Suppleant
Marcus Nordmeyer	Suppleant

## Valberedning

Pierre Glysing

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Bo Svensson    Revisor    Sund Affärsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av armatur till LED i samtliga trapphus och allmänna utrymmen.  
Genomförd fasadvätt på utvalda ytor.
- 2022 ● Byte av dörrautomatik i entrén på Jaktgatan 17.  
Förstärkning av infästning av glasskivor i balkongräcken.  
Belysning, skymningsdetektor utbytt mot astrour.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	We Go Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Tomträtt	Stockholms Stad
Städning	Attenda
Markskötsel, sopsug, miljörum, garage.	Abisko Samfällighetsförening
Snöröjning	WM tak
Hissbesiktning	DEKRA Industrial
Hissunderhåll	Schindler
Bredband och TV	Telia
El och fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Parkering	Aimo Park
Dörrautomatik	GEZE
Passersystem	Aptus
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Ellevio

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Abisko Samfällighetsförening, med en andel på 22.7%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna för kvarteret Abisko.

### Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsår 2023 har inget större underhållsarbete genomförts utöver bytet av armaturer i trapphusen och de allmänna utrymmena. Arbete av mindre engångskaraktär har varit justering av hissarnas dörrstyrning, installation av sidoskydd för hisspeglar och krokare för långtidsförvaring av cyklar. Utöver det har föreningen även gjort löpnade underhåll såsom filterbyten (enligt underhållsplanen för ventilation) och mindre reparationer till följd av normalt slitage (exempelvis justering av dörrautomatik i entréer, serviceunderhåll av hissar, ommålning i gemensamma utrymmen samt övriga förbättringsåtgärder i källarutrymmen etc).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen upprättar årligen en budget för det kommande året baserat på utfall från tidigare år, kända och planerade aktiviteter samt avtal med leverantörer. Under 2023 upprättades en budget för 2024 i vilken styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 10% från och med 2024-04-01. Under 2023 höjdes avgifterna med 2 % från och med 2023-04-01.

Under 2023 har föreningen amorterat 300 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan och utöver det genomfört extra amorteringar om totalt 1 000 000 kr.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 308 489	4 106 131	4 022 357	3 882 610
Resultat efter fin. poster	-313 943	58 664	109 348	122 078
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	1 290 949	1 363 863	1 359 777	1 154 807
Taxeringsvärde	215 000 000	215 000 000	159 000 000	159 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 708	9 120	9 532	9 945
Skuldsättning per kvm totalyta	7 244	7 586	7 929	8 272
Sparande per kvm totalyta	322	375	388	398
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	63	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	51	46	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	16	15	7
Energikostnad per kvm totalyta	128	130	96	75
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,03	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 118 925 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Under 2023 har kostnaderna överstigit föreningens intäkter. Delvis på grund av de nya ränteläget, allmänt ökade kostnader till följd av inflation men även vissa större engångskostnader (såsom exempelvis armaturbytet för vilken kostnaden belastade resultatet för 2023. Under 2024 har föreningen höjt avgifterna med 10% från och med 1 april vilket förväntas minska det negativa resultatet för 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	120 000 000	-	-	120 000 000
Upplåtelseavgifter	44 730 000	-	-	44 730 000
Fond, yttre underhåll	1 363 863	-151 789	78 875	1 290 949
Balanserat resultat	-1 178 410	210 210	-78 875	-1 047 076
Årets resultat	58 421	-58 421	-313 943	-313 943
<b>Eget kapital</b>	<b>164 973 873</b>	<b>0</b>	<b>-313 943</b>	<b>164 659 930</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-968 200
Årets resultat	-313 943
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 875
<b>Totalt</b>	<b>-1 361 019</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	163 080
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 197 939</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 308 489	4 106 131
Övriga rörelseintäkter	3	71 879	45 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 380 368</b>	<b>4 151 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 472 711	-2 152 563
Övriga externa kostnader	9	-121 433	-122 193
Personalkostnader	10	-26 283	-31 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 371 024	-1 364 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 991 451</b>	<b>-3 670 493</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>388 917</b>	<b>481 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 380	2 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-704 240	-425 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-702 860</b>	<b>-422 646</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-313 943</b>	<b>58 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-313 943</b>	<b>58 664</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	191 322 226	192 693 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 322 226</b>	<b>192 693 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>191 322 226</b>	<b>192 693 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		643 977	601 914
Övriga fordringar	13	217 999	1 761 977
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>861 976</b>	<b>2 363 891</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 388 143	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 388 143</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 250 119</b>	<b>2 363 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 572 345</b>	<b>195 057 141</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 730 000	164 730 000
Fond för yttre underhåll		1 290 949	1 363 863
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 020 949</b>	<b>166 093 863</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 047 076	-1 178 410
Årets resultat		-313 943	58 421
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 361 019</b>	<b>-1 119 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>164 659 930</b>	<b>164 973 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 833 334	18 833 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 833 334</b>	<b>18 833 334</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 641 666	9 941 666
Leverantörsskulder		151 292	93 079
Skatteskulder		400 000	380 000
Övriga kortfristiga skulder		111 416	114 236
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	774 707	720 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 079 081</b>	<b>11 249 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 572 345</b>	<b>195 057 141</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>388 917</b>	<b>481 310</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 371 024	1 364 200
	<b>1 759 941</b>	<b>1 845 510</b>
Erhållen ränta	1 380	2 935
Erlagd ränta	-694 427	-405 083
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 066 894</b>	<b>1 443 362</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 786	-589 300
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 334	616 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 127 441</b>	<b>1 470 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	-243
Amortering av lån	-1 300 000	-1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 300 000</b>	<b>-1 300 243</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-172 559</b>	<b>170 663</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 560 701</b>	<b>1 390 039</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 388 143</b>	<b>1 560 701</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Uggleviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 163 953	2 121 543
Hysesintäkter lokaler, moms	1 693 176	1 755 565
Hysesintäkter garage, moms	106 968	100 485
Deb. fastighetsskatt, moms	200 000	0
Kallvatten	230	28 576
Kallvatten, moms	32 353	0
Varmvatten	400	82 082
Varmvatten, moms	91 212	0
Påminnelseavgift	540	0
Dröjsmålsränta	259	0
Pantsättningsavgift	5 775	17 871
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	3 792	0
Vidarefakturerade kostnader	7 205	0
Öres- och kronutjämning	0	9
<b>Summa</b>	<b>4 308 489</b>	<b>4 106 131</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	44 526
Elstöd	44 444	0
Övriga intäkter	27 435	1 145
<b>Summa</b>	<b>71 879</b>	<b>45 671</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	56 580	44 383
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 772	10 429
Städning enligt avtal	58 490	38 000
Städning utöver avtal	15 071	4 349
Hissbesiktning	3 379	3 279
Brandskydd	0	10 051
Gemensamma utrymmen	3 326	3 866
Sophantering	-2 687	0
Snöröjning/sandning	19 265	8 153
Serviceavtal	35 484	40 958
Förbrukningsmaterial	4 746	2 567
<b>Summa</b>	<b>198 426</b>	<b>166 035</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	1 294	0
Förskola	9 872	31 961
Trapphus/port/entr	10 469	9 700
Sophantering/återvinning	3 593	0
Dörrar och lås/porttele	0	40 550
Ventilation	41 748	18 398
Elinstallationer	7 993	7 665
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 422	3 449
Hissar	89 718	32 996
Fasader	42 578	0
<b>Summa</b>	<b>209 687</b>	<b>144 719</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	163 080	0
<b>Summa</b>	<b>163 080</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	195 479	238 263
Uppvärmning	213 151	194 527
Vatten	76 092	59 936
Sophämtning/renhållning	56 193	12 806
<b>Summa</b>	<b>540 915</b>	<b>505 532</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 554	55 790
Tomträttsavgäld	975 175	980 632
Kabel-TV	0	24 748
Bredband	124 874	75 106
Fastighetsskatt	200 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>1 360 603</b>	<b>1 336 277</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 400
Tele- och datakommunikation	7 148	1 255
Revisionsarvoden extern revisor	15 704	15 704
Styrelseomkostnader	0	3 200
Fritids och trivselkostnader	5 677	1 784
Föreningskostnader	1 850	0
Förvaltningsarvode enl avtal	59 998	61 749
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	8 615	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 251	0
Administration	12 913	37 100
Konsultkostnader	4 601	0
<b>Summa</b>	<b>121 433</b>	<b>122 193</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	6 283	7 537
<b>Summa</b>	<b>26 283</b>	<b>31 537</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	704 027	425 535
Dröjsmålsränta	213	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	46
<b>Summa</b>	<b>704 240</b>	<b>425 581</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	204 630 000	204 630 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>204 630 000</b>	<b>204 630 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 936 750	-10 572 550
Årets avskrivning	-1 371 024	-1 364 200
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 307 774</b>	<b>-11 936 750</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>191 322 226</b>	<b>192 693 250</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	100 000 000	100 000 000
<b>Summa</b>	<b>215 000 000</b>	<b>215 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	202 251	180 871
Momsavräkning	0	4 657
Klientmedel	0	1 560 701
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 748	15 748
<b>Summa</b>	<b>217 999</b>	<b>1 761 977</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,45 %	208 333	1 508 333
Swedbank	2024-02-28	4,45 %	8 433 333	8 433 333
Swedbank	2027-02-25	0,98 %	6 833 334	6 833 334
Swedbank	2024-02-23	2,15 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2029-03-23	2,47 %	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>27 475 000</b>	<b>28 775 000</b>
Varav kortfristig del			16 641 666	9 941 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 266 667 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	37 980	28 167
Uppl kostnad arvoden	44 000	24 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 824	7 541
Förutbet hyror/avgifter	678 903	661 245
<b>Summa</b>	<b>774 707</b>	<b>720 953</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut och utöver överenskommen amorteringsplan har föreningen genomfört en extra amortering om 1 000 000 kr i februari 2024. Vidare har ett lån med förfallodag 2024-02-23 omförhandlats och där styrelsen valt att binda 4 000 000 kr med 7 års löptid och en ränta på 3,69% och där resterande andel av lånet löper med rörlig ränta.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Ida Åström  
Styrelseledamot

---

Patrik Burnäs  
Styrelseledamot

---

Peeter Ivar Paljak  
Ordförande

---

Ragnar Reuterstad  
Styrelseledamot

---

Simon Bruvoll  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Sund Affärsbyrå  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 09:29

DOCUMENT ID:

H1bFDWMBxA

ENVELOPE ID:

rylDD-frgR-H1bFDWMBxA

DOCUMENT NAME:

Brf Uggleviken, 769624-9353 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON BRUVOLL simon.bruvoll@essity.com	Signed Authenticated	11.04.2024 10:08 11.04.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/01) IP: 193.221.54.114
2. Peeter Ivar Paljak peeter.paljak@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 11:24 11.04.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/23) IP: 81.26.245.102
3. PATRIK BURNÄS p.burnas@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 11:54 12.04.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/20) IP: 90.226.178.139
4. RAGNAR REUTERSTAD ragnar.reuterstad@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 13:57 15.04.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/01) IP: 165.225.21.2
5. IDA ÅSTRÖM idashamsastrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 14:26 12.04.2024 08:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/27) IP: 90.225.243.206
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	15.04.2024 14:28 15.04.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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, förfälskning, 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 2023 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsd 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 2024-04-

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 14:33

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 11.04.2024 09:29

DOCUMENT ID:  
rJKPbMHlR

ENVELOPE ID:  
B1wvZMSxR-rJKPbMHlR

DOCUMENT NAME:  
Uggle.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	15.04.2024 14:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03)
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	15.04.2024 14:32	Low	IP: 185.55.11.94

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed