



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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår web-baserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2024.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2001-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Thomas Wennborg	Ordförande
Carl Emil Giljam	Ledamot
Fredrik Leonard Irwe	Ledamot
Ebba Louise Stiernswärd	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Niclas Lundberg	
Carina Röjse	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-10. Extra stämma med anledning av omvandling av hyreslägenhet till bostadsrätt..

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-01. Extra stämma med anledning av fastställande av andelstal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan 25 i Lund	2002	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.

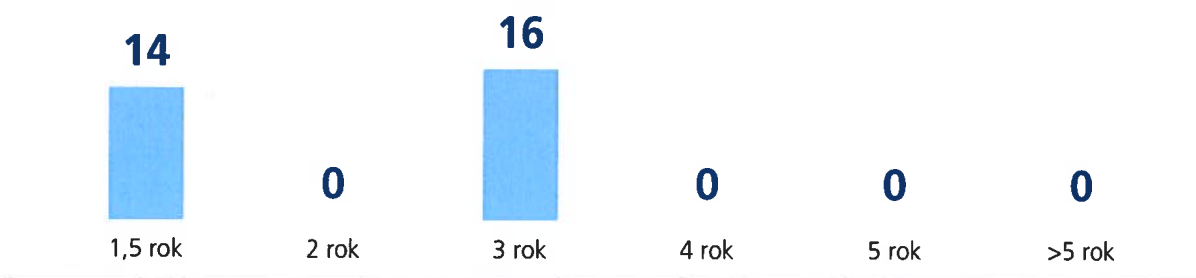
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 793 m², varav 2 224 m² utgör lägenhetsyta och 569 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vakant	27 m ²	
Cykelfärr	127 m ²	3-års löptid from 2014
Sonova	144 m ²	3-års löptid from 2013
Aptusens	127 m ²	3-års löptid from 2018
Cykelfärr	144 m ²	3-års löptid from 2014

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak på pergolan	2020	Uteplatsen trädgård. Loungedelen.
Dra om elen i trädgården	2020	Behöver bytas
Elavvikelser åtgärd	2020	Enligt elbesiktning
Spolning av stammar	2020	Endast lodräta
OVK	2019	Ventilationskontroll
Bytt avloppsrör	2019	I övernattningsrummet
Elbesiktning	2019	Generell översyn gemensamma utrymmen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av entreerna	2021	A+B inomhus
Byta ut en tvättmaskin	2021	Från 2009
Värmesystem	2021	Renovering av fjärrvärmesystem
Hissrenovering	2022	A-byggnaden
OVK	2023	Ventilationsöversyn

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband2
TV-leverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Parkeringshus	LKP Parkering
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Försäkring	Länsförsäkringar
Städning	Wasabi
Hiss-service	MSW
Bevakning	Securitas
Fastighetsskötsel	Wasabi
Klotterborttagning	Klottrets Fiende
Service tvättstuga	Strands Miele Service
Soptunnetvätt	Miljötvätt i Malmö AB
Fjärrvärmesystemet	Kraftringen
Gymnastik	Qicraft
Ventilation	Climat 80
Revisionsbyrå	Cederblands Revisionsbyrå AB

Föreningens ekonomi

- En hyreslägenhet har sålts och gjorts om till bostadsrätt (1,5 rok). Inkomsten av lägenheten har bland annat använts till att amortera föreningens lån.
- Lånen har bundits till 10 år.
- Försäkringsbolag har bytts till Länsförsäkringar vilket bland annat innebär lägre årskostnad och att bostadsrättstillägget ingår nu i föreningens försäkring.
- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	1 995 877	1 933 159
Finansiella intäkter	342	314
Minskning kortfristiga fordringar	44 622	0
Medlemsinsatser	2 550 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 046
	4 590 841	1 952 519

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 493 657	1 389 085
Finansiella kostnader	126 224	160 701
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	155 188
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 949
Minskning av långfristiga skulder	478 612	0
Minskning av kortfristiga skulder	33 735	0
	2 132 229	1 728 923

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

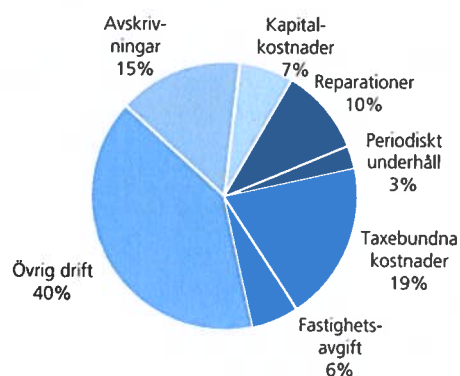
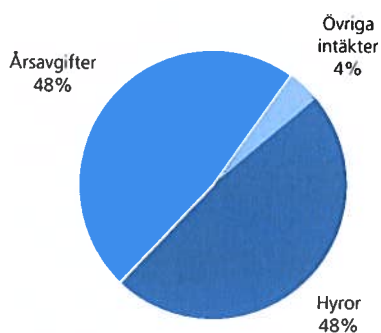
4 390 217 **1 931 605**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 458 612 **223 596**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En av hyreslägenheterna (1,5 rok) har gjorts om till bostadsrätt. Andelstalen har justerats.
- Underhållsspolning har utförts i horisontella rör i samtliga lägenheter.
- Covidsituationen har varit svår för vissa verksamheter som föreningen hyr ut till. Minskade inkomster har medfört försenade hyresinbetalningar, varav en del fortfarande är obetalda. Avbetalningsplaner följs upp kontinuerligt av styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	456	456	456
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 217	1 222	1 222	1 197
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 437	5 668	5 668	5 668
Elkostnad/m ² totalyta	15	21	22	17
Värmekostnad/m ² totalyta	76	76	75	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	58	57	57
Soliditet (%)	62	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	90	101	121	-551
Nettoomsättning (tkr)	1 915	1 933	1 906	1 925

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 224 m² bostäder och 569 m² lokaler.

Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätt som gör att ytan har omfördelats.

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	14 101 760	411 417	0	13 690 343
Upplåtelseavgifter	5 010 337	2 138 583	0	2 871 754
Fond för yttre underhåll	323 418	161 709	0	161 709
S:a bundet eget kapital	19 435 515	2 711 709	0	16 723 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-338 352	-161 709	100 734	-277 377
Årets resultat	89 748	89 748	-100 734	100 734
S:a ansamlad förlust	-248 604	-71 961	0	-176 643
S:a eget kapital	19 186 911	2 639 748	0	16 547 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	89 748
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-176 643
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 709
summa balanserat resultat	-248 604

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

54 066
-194 538

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2020	2019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 914 855	1 933 159
Summa rörelseintäkter		1 995 877	1 933 159

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	2020	2019
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 091 049	-1 092 426
Personalkostnader	Not 6	-268 401	-177 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 207	-119 078
		-286 589	-282 953
Summa rörelsekostnader		-1 780 247	-1 672 038

RÖRELSERESULTAT

215 630 **261 121**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	342	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126 224	-160 701
Summa finansiella poster	-125 882	-160 387

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

89 748 **100 734**

ÅRETS RESULTAT

89 748 **100 734**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	26 146 034	26 354 041
Maskiner	Not 9	368 184	446 767
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 514 219	26 800 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 517 019	26 803 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	39 740
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 227 484	1 277 854
Summa kortfristiga fordringar		1 227 484	1 317 594
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 228 949	724 849
Summa kassa och bank		3 228 949	724 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 456 432	2 042 442
SUMMA TILLGÅNGAR		30 973 451	28 846 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 112 097	16 562 097
Fond för yttre underhåll	Not 13	323 418	161 709
Summa bundet eget kapital		19 435 515	16 723 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-338 352	-277 377
Årets resultat		89 748	100 734
Summa fritt eget kapital		-248 604	-176 643
SUMMA EGET KAPITAL		19 186 911	16 547 163
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 115 862	11 771 634
Summa långfristiga skulder		10 115 862	11 771 634
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 177 160	0
Leverantörsskulder		82 767	75 803
Övriga skulder		219 180	229 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	191 571	221 556
Summa kortfristiga skulder		1 670 678	527 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 973 451	28 846 050

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 År	120 År
Maskiner	5-10 År	5-10 År
Trädäck med plank	10 År	10 År

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	954 458	947 341
Hyror bostäder	142 266	179 652
Hyror lokaler momspliktiga	701 600	693 686
Hyror lokaler	27 720	12 643
Hyror garage	88 800	99 840
Öresutjämning	10	-2
	1 914 855	1 933 159

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	80 122	0
Övriga intäkter	900	0
	81 022	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 312	79 888
	Fastighetsskötsel beställning	12 380	4 108
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 526	0
	Snöröjning/sandning	0	1 994
	Städning enligt beställning	2 812	5 623
	Hissbesiktning	5 185	2 576
	Bevakning	15 046	16 652
	Gemensamma utrymmen	1 422	26 312
	Garage/parkering	83 090	73 530
	Sophantering	3 574	0
	Gård	4 002	2 224
	Serviceavtal	9 203	43 756
	Förbrukningsmateriel	4 861	5 741
	Teleport/hissanläggning	1 322	0
	Brandskydd	1 108	1 448
		224 842	263 853
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 360	0
	Tvättstuga	2 125	1 638
	Entré/trapphus	3 292	1 924
	Lås	4 655	466
	VVS	20 416	21 728
	Ventilation	47 505	80 187
	Elinstallationer	56 869	3 111
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 139
	Hiss	52 865	7 147
	Mark/gård/utemiljö	8 555	19 224
	Vattenskada	0	19 222
		198 642	166 786
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	54 066	0
		54 066	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 392	57 646
	Värme	211 273	213 166
	Vatten	61 186	70 928
	Sophämtning/renhållning	51 788	61 087
	Grovsopor	0	2 253
		366 639	405 080
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 933	57 326
	Kabel-TV	35 583	34 805
	Bredband	55 444	56 236
		136 960	148 367
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 900	108 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 091 049	1 092 426

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	372	372
	Juridiska åtgärder	68 143	67 780
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Övriga förluster	3 849	0
	Befarade förluster	38 212	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 030	13 577
	Föreningskostnader	4 845	3 793
	Styrelseomkostnader	1 153	6 069
	Fritids- och trivselkostnader	7 271	2 159
	Förvaltningsarvode	60 429	59 489
	Administration	5 609	4 004
	Korttidsinventarier	699	0
	Konsultarvode	45 900	14 418
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		268 401	177 581
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	104 600	93 000
	Sociala kostnader	29 607	26 078
		134 207	119 078
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	190 896	191 139
	Förbättringar	17 110	17 110
	Maskiner	78 583	74 703
		286 589	282 953

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 383 442	29 383 442
	Utgående anskaffningsvärde	29 383 442	29 383 442
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 029 401	-2 821 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 006	-208 249
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 237 407	-3 029 401
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 146 034	26 354 041
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 554 122	6 554 122
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 103 000	29 103 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		53 903 000	53 903 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	6 703 000	6 703 000
		53 903 000	53 903 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	744 168	588 980
	Nyanskaffningar	0	155 188
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	744 168	744 168
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-297 401	-222 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 583	-74 703
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-375 984	-297 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	368 184	446 768
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 976	18 976
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 976	18 976
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 976	-18 976
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 976	-18 976
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	15 526	14 999	
	Skattefordran	50 689	52 249	
	Klientmedel hos SBC	1 161 269	1 206 757	
	Fordringar	0	3 849	
		1 227 484	1 277 854	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	161 709	143 769	
	Reservering enligt stadgar	161 709	161 709	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-143 769	
	Vid årets slut	323 418	161 709	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,500 %	3 313 782	3 398 750	2030-06-01
	Handelsbanken 1,500 %	975 000	1 000 000	2030-06-01
	Handelsbanken 0,870 %	7 004 240	7 372 884	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut	11 293 022	11 771 634	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 177 160	0	
		10 115 862	11 771 634	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 805 972 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		31 000 000	31 000 000

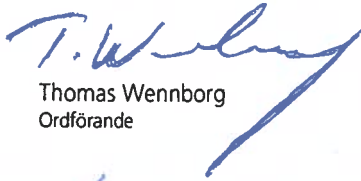
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Arvoden		62 267	52 267
Sociala avgifter		19 564	19 150
Ränta		5 182	4 473
Avgifter och hyror		104 558	145 666
		191 571	221 556

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Entréerna tapetseras och moderniseras.
- Renovering av fjärrvärmesystem.

Styrelsens underskrifter

LUND den 19/4 2021



Thomas Wennborg
Ordförande



Carl Emil Giljam
Ledamot

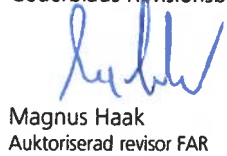


Fredrik Leonard Irwe
Ledamot



Ebba Louise Stiernswärd
Ledamot

Välkommen
Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund

Org.nr. 769606-6286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

✕

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se