

Årsredovisning

2019

Brf Ugglan i Åre

Org nr 769613-7384_z

Styrelsen för Brf Ugglan i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-17.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Föreningens ombildande från Ekonomisk förening till Bostadsrättsförening på Åre Svedje 1:320 färdigställdes 2008. Fastigheten består av fyra lägenheter med en total yta om 400 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningarna Årebjörnens Samfällighetsförening och Fröåvägens Samfällighetsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har ansvarsförsäkring.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-18 bestått av:

Ordinarie	Tony Andersson	lgh B	Ordf
	Inger Salzmänn	lgh C	
	Hans Brotoft	lgh D	
	Ulf Berglund	lgh A	
Suppleanter	Sture Rönnlund	lgh B	
	Lars Pyk	lgh D	
	Joanna Goldberg	lgh C	
	Peter Nilsson	lgh A	
Revisor	BDO Mälardalen AB		

De ordinarie ledamöterna Inger Salzmänn och Ulf Berglund står i tur att avgå medan ledamöterna Tony Andersson och Hans Brotoft valdes på 2 år av årsstämmen i maj 2019. Suppleanterna valdes på ett år och står således samtliga i tur att avgå.

Föreningens firma har tecknats av föreningens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor under räkenskapsåret var Ludwig Holmgren, BDO Mälardalen AB.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Nyckelservice har utförts av ICA Björnänge.

Fastighetsservice, inklusive vinterunderhåll med snöskottning och sandning har utförts enligt skötselavtal av Åre Byservice. I avtalet ingår att åtgärda fel och brister av akut karaktär, samt fastighetsjour och månatlig kontroll av fastigheten. Företaget utför också vid behov snöskottning och sandning på löpande räkning.

För fastigheten finns en årlig in- och undvändig underhållsplan som uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 105 761 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 56 785 kronor.

Medlemsinformation

Andelsöverlåtelse samt medlemmar

3 ägarbyten av lägenhet har utförts under året.

Av föreningens 40 andelar ägs 0 andelar (0%) av juridiska personer.

Årsavgifter

Årsavgifterna ligger fast sedan årsavgifterna höjdes 2014-01-01, med 10 %.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning₂



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	667	667	667	667
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	2	147	-183
Soliditet (%)	51	50	50	48
Kassalikviditet (%)	68	91	127	104
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	100	100	15	14
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	127	27	-73	172
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	1 668	1 668	1 668	1 668
Lån kronor per kvm yta	12 378	12 628	12 926	13 375

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 173 337	26 839	99 217	1 756
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 756	-1 756
Årets resultat				-42 771
Belopp vid årets utgång	5 173 337	126 839	972	-42 771

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	972
årets förlust	-42 771
	-41 799

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	16 500
ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-58 299
	-41 799

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödeanalys med tillhörande noter. ²

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		667 200	667 200
Övriga rörelseintäkter		1 380	540
Summa rörelseintäkter		668 580	667 740
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-404 144	-301 315
Övriga externa kostnader	5	-84 629	-160 544
Personalkostnader	6	-42 694	-34 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 436	-79 436
Summa rörelsekostnader		-610 903	-576 287
Rörelseresultat		57 677	91 453
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 448	-89 698
Summa finansiella poster		-100 448	-89 698
Resultat efter finansiella poster		-42 771	1 756
Resultat före skatt		-42 771	1 756
Årets resultat		-42 771	1 756

U

PS

UH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

10 195 979

10 275 416

Summa materiella anläggningstillgångar

10 195 979

10 275 416

Summa anläggningstillgångar

10 195 979

10 275 416

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

155 057

141 970

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

6 993

6 969

Summa kortfristiga fordringar

162 050

148 938

Kassa och bank

Kassa och bank

19 439

78 364

Summa kassa och bank

19 439

78 364

Summa omsättningstillgångar

181 490

227 303

SUMMA TILLGÅNGAR

10 377 469

10 502 718₂

9/5 24

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 173 337	5 173 337
Yttre reparationsfond		126 839	26 839
Summa bundet eget kapital		5 300 176	5 200 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		972	99 217
Årets resultat		-42 771	1 756
Summa fritt eget kapital		-41 799	100 972
Summa eget kapital		5 258 377	5 301 148
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 851 112	4 951 112
Summa långfristiga skulder		4 851 112	4 951 112
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		23 396	10 307
Skatteskulder		2 868	2 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	141 716	137 211
Summa kortfristiga skulder		267 980	250 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 377 469	10 502 718₂



Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		57 677	91 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		79 436	79 436
Erlagd ränta		-99 172	-87 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		37 941	83 349
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		30 881	10 504
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 245	2 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 067	96 314
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-100 000	-119 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-119 444
Årets kassaflöde		-14 933	-23 130
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		188 054	211 184
Likvida medel vid årets slut	13	173 121	188 054 ₂

3
45 16

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 2



Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	667 200	667 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 380	540
	668 580	667 740

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	105 761	69 257
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	56 785	0
	162 546	69 257

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel grundavtal	12 500	12 500
Städning	40 429	39 236
Serviceavtal	12 000	21 000
Yttre skötsel / Snöröjning	42 258	26 984
Fastighetsel	70 420	63 576
Fastighetsförsäkring	14 292	12 856
Avgälder, arrenden och avgifter	46 887	50 560
Fastighetsavgift	5 508	5 348
Korrigerig fastighetsavgift tidigare år	-2 696	-2
	241 598	232 058

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 695	22 114
Förvaltningsarvode	36 085	35 500
Övriga externa tjänster/kostnader	11 170	1 931
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 929	91 000
Revisionsarvoden	9 750	10 000
	84 629	160 545

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	33 996	25 748
Bilersättningar	3 478	3 071
Sociala avgifter	5 220	6 172
	42 694	34 991

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 532 292	9 532 292
Ingående anskaffningsvärde mark	1 275 000	1 275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 807 292	10 807 292
Ingående avskrivningar	-531 877	-452 441
Årets avskrivningar	-79 436	-79 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-611 313	-531 877
Utgående redovisat värde	10 195 979	10 275 415
Taxeringsvärden byggnader	5 200 000	5 000 000
Taxeringsvärden mark	1 400 000	1 056 000
	6 600 000	6 056 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	1 375	3 260
Andra kortfristiga fordringar	0	29 020
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	153 682	109 690
	155 057	141 970

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 193	1 169
Förutbetalda samfällighetsavgifter	5 800	5 800
	6 993	6 969₂



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB	2,17	2022-10-25	2 555 000	2 555 000
Swedbank AB	2,16	2020-10-23	2 396 112	2 496 112
			4 951 112	5 051 112
Varav kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 451 112 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 000	32 000
Upplupna sociala avgifter	11 000	11 625
Upplupna räntekostnader	18 760	17 484
Förskottsbetalda hyror och avgifter	51 115	42 440
Upplupna elavgifter	7 014	8 572
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 827	15 090
	141 716	137 211

9/8 1/4

Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	19 439	78 364
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	153 682	109 690
	173 121	188 054

Åre 2020- 03-18



Tony Andersson
Ordförande



Inger Salzmänn

Hans Brotoft



Ulf Berglund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan i Åre
Org.nr. 769613-7384

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan i Åre för år 2019.

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 2019 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 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 våra 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 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 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 i Åre för år 2019 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.

Uppsala den 30 mars 2020

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor