

Årsredovisning
för
Brf Ugglan i Åre

769613-7384

Räkenskapsåret

2020₂

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal stroke.

Styrelsen för Brf Ugglan i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 vid var tid gällande skattesats.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningarna Årebjörnens Samfällighetsförening och Fröavägens Samfällighetsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har ansvarsförsäkring.

2 2 2 P

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-16 bestått av:

Ordinarie	Tony Andersson Joanna Goldberg Hans Brotoft Ulf Berglund	lgh B lgh C lgh D lgh A	Ordf
Suppleanter	Ulf Bergqvist Lars Pyk Jeanette Eklöf Peter Nilsson	lgh B lgh D lgh C lgh A	
Revisor	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB	

De ordinarie ledamöterna Tony Andersson och Hans Brotoft står i tur att avgå medan ledamöterna Ulf Berglund och Joanna Goldberg valdes på 2 år av årsstämmen i maj 2020. Suppleanterna valdes på ett år och står således samtliga i tur att avgå.

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko, 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.

Medlemsinformation

Andelsöverlåtelse samt medlemmar

5 ägarbyten av lägenhet har utförts under året.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2020-10-01 med 10 %.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	684	667	667	667
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-43	2	147
Soliditet (%)	51	51	50	50
Kassalikviditet (%)	114	68	91	127
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	17	100	100	15
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	143	127	27	-73
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	1 835	1 668	1 668	1 668
Lån kronor per kvm yta	12 265	12 378	12 628	12 926

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 173 337	126 839	972	-42 771
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		16 500	-16 500	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-42 771	42 771
Årets resultat				58 143
Belopp vid årets utgång	5 173 337	143 339	-58 299	58 143

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-58 299
årets vinst	58 143
	-156

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	16 500
ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-16 656
	-156

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

2 0 0 0

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		683 940	667 200
Övriga rörelseintäkter		5 919	1 380
Summa rörelseintäkter		689 859	668 580
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-367 578	-404 144
Övriga externa kostnader	5	-82 609	-84 629
Personalkostnader	6	3 931	-42 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 436	-79 436
Summa rörelsekostnader		-525 692	-610 903
Rörelseresultat		164 167	57 677
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 024	-100 448
Summa finansiella poster		-106 024	-100 448
Resultat efter finansiella poster		58 143	-42 771
Resultat före skatt		58 143	-42 771
Årets resultat		58 143	-42 771

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

10 116 543

10 195 979

Summa materiella anläggningstillgångar

10 116 543

10 195 979

Summa anläggningstillgångar

10 116 543

10 195 979

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

6 238

0

Övriga fordringar

8

5 979

155 057

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

13 235

6 993

Summa kortfristiga fordringar

25 452

162 050

Kassa och bank

Kassa och bank

192 742

19 439

Summa kassa och bank

192 742

19 439

Summa omsättningstillgångar

218 194

181 490

SUMMA TILLGÅNGAR

10 334 738

10 377 469

Handwritten signature and initials in blue ink.

5 MP

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

164 167

57 677

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

79 436

79 436

Erlagd ränta

-106 938

-99 172

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

136 665

37 941

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-17 084

30 881

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-54 960

16 245

Kassaflöde från den löpande verksamheten

64 621

85 067

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-45 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-45 000

-100 000

Årets kassaflöde

19 621

-14 933

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

173 122

188 054

Likvida medel vid årets slut

13

192 742

173 121

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 planenligt 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	683 940	667 200
Övriga ersättningar och intäkter	5 919	1 380
	689 859	668 580

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll	133 972	105 761
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	19 294	56 785
	153 266	162 546

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	18 750	12 500
Städning	26 705	40 429
Serviceavtal	12 000	12 000
Yttre skötsel / Snöröjning	36 374	42 258
Fastighetsel	47 317	70 420
Fastighetsförsäkring	14 774	14 292
Avgälder, arrenden och avgifter	49 980	46 887
Fastighetsavgift	5 716	5 508
Korrigerig fastighetsavgift tidigare år	2 696	-2 696
	214 312	241 598

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	11 819	22 695
Förvaltningsarvode	36 499	36 085
Övriga externa tjänster/kostnader	18 500	11 170
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 897	4 929
Revisionsarvoden	11 894	9 750
	82 609	84 629

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	0	33 996
Bilersättningar	0	3 478
Sociala avgifter	-3 931	5 220
	-3 931	42 694

Styrelsen valde att avstå styrelsearvoden under 2020. Regionalt stöd för arbetsgivaravgifter har mottagits.

2 0



Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-611 313	-531 877
Årets avskrivningar	-79 436	-79 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-690 749	-611 313
Utgående redovisat värde	10 116 543	10 195 979
Taxeringsvärden byggnader	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärden mark	1 400 000	1 400 000
	6 600 000	6 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 979	1 375
Avräkningskonto Simpleko AB	0	153 682
	5 979	155 057

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 235	1 193
Övriga förutbetalda kostnader	12 000	5 800
	13 235	6 993

2 g 72

05

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank AB	2,17	2022-10-25	2 555 000	2 555 000
Swedbank AB	1,99	2023-10-25	2 351 112	2 396 112
			4 906 112	4 951 112
Varav kortfristig del av långfristig skuld			80 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 506 112 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	33 000
Upplupna sociala avgifter	0	11 000
Upplupna räntekostnader	17 846	18 760
Förskottsbetalda hyror och avgifter	61 180	51 115
Upplupna elavgifter	5 780	7 014
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 827	10 827
	105 633	141 716

2020-12-31
2019-12-31

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	192 742	19 439
Avräkningskonto Simpleko AB	0	153 682
	192 742	173 121

Åre 2021-02-11



Tony Andersson
Ordförande



Hans Brotoft



Ulf Berglund



Joanna Goldberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-03



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ugglan i Åre, org.nr. 769613-7384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ugglan i Åre för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2021 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.

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 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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ugglan i Åre för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

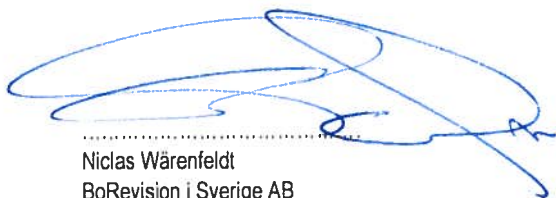
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 / 3 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor