

Årsredovisning för

Brf Röda Ugglan

716426-3423

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-05-02 fastigheten Stensötan 1, Lidingö Stad. och föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 4 603 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 148 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 57 000 000 kr och byggnadsvärdet 91 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-01.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat, med stöd av upprättad underhållsplan, att avsätta 500.000 kr vilket motsvarar 109 kr/kvm lägenhetsyta.

Fastighetsförvaltning

Norrorts Boservice AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. WIAB har ansvaret för fastighetsskötsel och lokalvården har skötts av Hemhjälpen på Lidingö AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 (84) medlemmar fördelade på 60 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (7) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktig i Stensötans och Gavelvägens samfälligheter tillsammans med fastigheterna Stensötan 2, 3 och 4 samt Lidingö 10:491, 10:564 (Lidingö Stad), Harsyran 12 och 13. Föreningens andel i Stensötans samfällighet är i (gemensamhetsanläggningen GA 1, markområde 46% och i GA 2, parkeringshus 63%. I Gavelvägens samfällighet GA 3, Granitvägen 18% och i GA 4, Gavelvägen 11%.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under året

En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och sträcker sig till år 2046.

Därtill har styrelsen en god arbetsfördelning där ledamöter har ansvar för olika skötselområden; såsom ekonomi, trädgård, brandskyddsarbete, tvättstuga, garage, osv.

Styrelsen har även haft löpande kontakt med företaget WIAB, som sköter fastigheten, samt Norrorts Boserice AB, som sköter föreningens ekonomi.

En lördag i december 2022 slutade vår värmepump att fungera vilket åtgärdades av våra fastighetsskötare (WIAB) som snabbt ordnade med en ny pump så värmen var tillbaka efter några timmar.

Projektet med att åtgärda brister i parkeringshuset påbörjades 2020 och under denna tid har olika etapper genomförts, vilket har medfört att hyrestagarna i olika omgångar har behövt lämna sina platser i garaget och haft sina bilar på anvisade platser utomhus. Stygruppen inom Stensötans SFF har under året gjort ett väldigt gediget arbete med upphandling och uppföljning av projektet.

Föreningens lån uppgick till 29 miljoner kronor per den 31 december 2022. Ingen amortering har gjorts under året, med tanke på garageprojektet. Ett av föreningens lån omförhandlades mars 2022.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Föreningens årsavgifter höjdes med 10% fr.o.m. 2023-01-01 för att möta höjda löpande kostnader och kommande underhåll.

Utgifterna för renovering av parkeringshuset beräknas uppgå till totalt ca 16 mkr ink moms varav Brf Röda Ugglans andel(63 %) är ca 10 mkr. Vid utgången av 2022 har föreningen tagit ca 9 mkr av utgifterna. Enligt uppgift från projektledaren har två leverantörer under hösten 2022 ytterligare ca 1 mkr upparbetat men av okänd anledning inte fakturerat när årsredovisningen undertecknas. Reservering i bokslutet har inte gjorts. Projektet beräknas bli klart under sommaren 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022 haft följande sammansättning:

André Frick	Ledamot, ordförande
Lars Andersson	Ledamot, kassör
Pia Ernmark	Ledamot
Ulla-Karin Warberg	Ledamot
Eric Agestam	Ledamot
Marianne Ansjön	Suppleant
Elina Englén	Suppleant, protokollförare
Lennart Zadig	Suppleant
Maria Carelius	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans Vallentuna Revisionsbyrå AB

Valberedning

Catarina Niklasson Schöön
Karolina Midby

Nyckeltal

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 300	6 300	6 540	6 540
Räntekostnad %	1,00	0,77	0,93	1,11
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	19,59	28,35	28,35	28,35
Fastighetens belåningsgrad %	17,80	17,25	17,50	17,62
Årsavgift kr/kvm	733	733	733	733
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	163	168	147	157
El/kvm byggnadsyta (kr)	26	18	15	13
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)*	43	45	29	29
Soliditet (%)	81	82	81	82

*På grund av garagerenoveringen är kostnaden för vatten högre 2021 och 2022.

Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 640 000	4 655 078	-4 341 458	-7 649 753
Disposition av föregående års resultat		500 000	-8 149 753	7 649 753
Årets resultat				-5 415 493
Belopp vid årets utgång	144 640 000	5 155 078	-12 491 211	-5 415 493

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-12 491 211
årets resultat	-5 415 493
	-17 906 704

behandlas så att till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-18 406 704
	-17 906 704

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 371 299	3 343 963
Hysesintäkter		390 450	409 385
Övriga rörelseintäkter		1 281	335
Summa intäkter		3 763 031	3 753 684
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-7 910 805	-10 009 620
Övriga externa rörelsekostnader	2	-169 824	-370 793
Personalkostnader	3	-126 900	-117 637
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
Summa rörelsens kostnader		-8 890 654	-11 181 175
Rörelseresultat		-5 127 623	-7 427 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 470	75
Räntekostnader		-289 340	-222 337
Summa finansiella poster		-287 870	-222 262
ÅRETS RESULTAT		-5 415 493	-7 649 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	124 246 628	124 929 753
Mark		36 318 000	36 318 000
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		160 564 628	161 247 753
Summa anläggningstillgångar		160 564 628	161 247 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	280 665	197 530
Summa kortfristiga fordringar		280 665	197 530
Kassa och bank			
Kassa och Bank	6	2 052 523	6 667 909
Summa kassa och bank		2 052 523	6 667 909
Summa omsättningstillgångar		2 333 188	6 865 439
SUMMA TILLGÅNGAR		162 897 816	168 113 192

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Upplåtelseavgifter		10 950 000	10 950 000
Föreningens fond för yttre underhåll		5 155 078	4 655 078
Summa bundet eget kapital		149 795 078	149 295 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 491 211	-4 341 458
Årets resultat		-5 415 493	-7 649 753
Summa fritt eget kapital		-17 906 704	-11 991 211
Summa eget kapital		131 888 374	137 303 867
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 168 124	959 595
Övriga kortfristiga skulder		188 719	251 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	652 599	597 781
Summa kortfristiga skulder		2 009 442	1 809 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 897 816	168 113 192

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Årsavgifter	3 371 299	3 343 963
Hysesintäkter	390 451	409 386
Övriga intäkter	1 281	335
Summa inflöde löpande verksamhet	3 763 031	3 753 684
Driftskostnader	-2 356 043	-2 502 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406 988	1 251 481
Räntekostnader	-287 870	-222 262
Kassaflöde efter räntekostnader	1 119 118	1 029 219
Periodiskt underhåll (målning fönster)	-778 416	-
Renovering garage	-5 073 070	-3 465 250
Nya lägenheter - upplåtelse	-	10 950 000
Nya lägenheter - utgifter	-	-662 484
Kassaflöde efter periodiskt underhåll	-4 732 368	7 851 485
Amortering	-	-
Nettoflöde efter amortering	-4 732 368	7 851 485
Förändring fordringar/skulder	116 982	-996 851
Likvida medel vid årets slut	2 052 523	6 667 909

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Detaljplanen (Laga kraft 2001-12-20) för Stensötan 1 stadgar i bestämmelsen q: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens särdrag skall bevaras; fasad av slammat tegel, lika ursprunglig färg, fönster i fasadliv, tegeltak. Minst 30% av lägenheterna skall vara 1-2 RoK.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10%

Not 1 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	326 746	298 147
Underhåll enligt plan, målning fönster	778 416	-
Ombyggnad nya lägenheter*	-	4 530 597
Städning / entremattor	169 373	181 185
Gemensamhetsanläggning	5 073 070	3 465 250
El	117 406	84 749
Uppvärmning	751 033	773 488
Vatten, avlopp och sophämtning	249 457	258 386
Kabel-TV	194 824	187 752
Hissar	71 141	36 292
Fastighetsförsäkring	94 717	92 801
Fastighetsskatt/avgift	84 622	100 973
	7 910 805	10 009 620

*Motsvarande intäkter redovisas under Eget kapital som Upplåtelseavgifter

Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	2 360	2 340
Revisionsarvode	13 661	12 690
Arvode ekonomisk förvaltning	72 233	62 389
Övriga administrationskostnader	21 086	33 400
Möteskostnad styrelse och stämma	24 220	15 537
Konsultarvode	30 300	232 450
Bankkostnader	5 964	11 987
	169 824	370 793

Not 3 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 600	95 000
Arbetsgivaravgifter	30 300	22 637
	126 900	117 637

Not 4 Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde 136 625 000 136 625 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 136 625 000 136 625 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar -11 695 247 -11 012 122

Årets avskrivningar -683 125 -683 125

Utgående ackumulerade avskrivningar -12 378 372 -11 695 247

Utgående bokfört värde byggnad

124 246 628 124 929 753

Taxeringsvärde byggnader 91 000 000 64 989 000

Taxeringsvärde mark 57 000 000 37 298 000

148 000 000 102 287 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	23 774	23 394
Securitas	-	4 375
Tele2	49 506	47 160
Ekonomisk Förvaltning	21 076	19 331
S:t Eriks hiss	10 736	16 564
Stadshypotek	24 600	24 600
Gemensamhetsanläggning	150 973	62 106
	280 665	197 530

Not 6 Kassa och bank

Handelsbanken	2 052 523	6 667 909
	2 052 523	6 667 909

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 1 500 000 kronor.

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	0,71 %	2023-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,82 %	2024-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	1,72 %	2027-03-01	8 000 000	8 000 000
			29 000 000	29 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			39 298 000	39 298 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Revision	13 000	13 000
Arvode	96 600	-
Soc avgifter arvode	30 300	-
Upplupna utgiftsräntor	33 725	27 732
Förskottsbetalda månadsavgifter	329 369	296 024
Fortum, el	17 010	11 738
Fortum värme	117 912	116 621
Cowi Projektbyrå	-	130 010
Övriga upplupna kostnader	14 683	2 656
	652 599	597 781

Lidingö dag som framgår av våra elektroniska signaturer

André Frick
Ordförande

Lars Andersson
Ledamot, kassör

Pia Ernmark
Ledamot

Ulla-Karin Warberg
Ledamot

Eric Agestam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor
Vallentuna Revisionsbyrå AB