

Årsredovisning för

Brf Röda Ugglan

716426-3423

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 58 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

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

Den totala boytan är c:a 4 434 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 102 287 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 298 000 kr och byggnadsvärdet 64 989 000 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 2014-07-01.

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 113 kr/kvm lägenhetsyta.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 (84) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (5) 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

Under 2019 har Brf Röda Ugglans styrelse sammanträtt vid elva tillfällen. En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och som sträcker sig fram till år 2046. Därtill har styrelsen en god arbetsfördelning där ledamöter har ansvar för olika sakområden; såsom ekonomi, trädgård, brandskyddsarbete, garage, osv. Utöver ordinarie styrelsemöten har delar av styrelsen även haft möten med företaget WIAB, som sköter fastigheten, samt Norrorts Boservice, som sköter föreningens ekonomi.

Efter beslut på årsstämman 2019 ansökte föreningen om bygglov för att omvandla två av fastighetens lokaler som i dag hyrs av näringsidkare till bostadsrättslägenheter. Bygglov har beviljats. Därefter har styrelsen tagit in offerter från olika bolag beträffande konvertering av de två lokalerna. I denna process har även olika former för att genomföra en konvertering jämförts. En extern fastighetsmäklare har även konsulterats i frågan och styrelsen har tagit referenser från bostadsrättsföreningar som genomfört liknande projekt tidigare.

En upphandling av leverantör för bredband, telefoni och TV har genomförts. Efter att ha jämfört olika offerter beslutade styrelsen att gå vidare med ComHem som lämnat offert med överlägset lägst pris. Det innebär en reduktion av kostnad för medlemmarna, och en ökad kostnad på ca 75 000 kr per år för föreningen. Totalt innebär det nya avtalet en kostnadsbesparing. Avtalet tecknades på tre år.

Under 2019 har luftfilter bytts i de flesta av fastighetens lägenheter. Ett antal av takfläktarna har antingen bytts eller reparerats. Även portkoden till fastigheten har bytts.

Nyckeltal

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 540	6 540	7 104	7 555
Räntekostnad %	1,11	1,01	1,02	1,11
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	28,35	33,32	36,19	38,49
Fastighetens belåningsgrad %	17,62	17,66	18,98	20,02
Årsavgift kr/kvm	733	733	733	733

Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 690 000	3 155 078	-3 364 960	771 533
Disposition av föregående års resultat		500 000	271 533	-771 533
Årets resultat				300 618
Belopp vid årets utgång	133 690 000	3 655 078	-3 093 427	300 618

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 april 2019 haft följande sammansättning:

Jonathan Olsson	Ledamot, ordförande
Lars Andersson	Ledamot, kassör
Elinor Lindblad	Ledamot, sekreterare
Per Pettersson	Ledamot
Catarina Shöön	Ledamot
Andre Frick	Suppleant
Marianne Ansjön	Suppleant
Per Kjellström	Suppleant
Ulla-Karin Warberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans Vallentuna Revisionsbyrå AB

Valberedning

Magnus Frankling	Sammanställande
Rosaria Galanti	

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-3 093 427
årets vinst	300 618
	-2 792 809

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-3 292 809
	-2 792 809

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 255 036	3 250 836
Hysesintäkter		554 800	561 063
Övriga rörelseintäkter		57 800	210 545
Summa intäkter		3 867 635	4 022 444
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-2 223 413	-2 060 305
Övriga externa rörelsekostnader	2	-220 702	-116 022
Personalkostnader	3	-117 944	-115 566
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
Summa rörelsens kostnader		-3 245 184	-2 975 018
Rörelseresultat		622 451	1 047 426
Finansiella poster			
Ränteintäkter		219	340
Räntekostnader		-322 052	-276 233
Summa finansiella poster		-321 833	-275 893
ÅRETS RESULTAT		300 618	771 533



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	4	126 296 003	126 979 128
Mark		36 318 000	36 318 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		162 614 003	163 297 128
Summa anläggningstillgångar		162 614 003	163 297 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	145 680	229 704
Summa kortfristiga fordringar		145 680	229 704
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 849 931	669 119
Summa kassa och bank		1 849 931	669 119
Summa omsättningstillgångar		1 995 611	898 823
SUMMA TILLGÅNGAR		164 609 614	164 195 951

Gm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 655 078	3 155 078
Summa bundet eget kapital		137 345 078	136 845 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 093 427	-3 364 960
Årets resultat		300 618	771 533
Summa fritt eget kapital		-2 792 809	-2 593 427
Summa eget kapital		134 552 269	134 251 651
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		15 500	15 500
Leverantörsskulder		270 856	261 665
Övriga kortfristiga skulder		235 940	177 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	535 049	489 500
Summa kortfristiga skulder		1 057 345	944 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 609 614	164 195 951

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

	2019	2018
Fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll *	398 391	496 272
Städning / entremattor	161 890	181 300
Gemensamhetsanläggning	411 387	168 924
Ei	59 600	77 899
Uppvärmning	693 961	704 429
Vatten, avlopp och sophämtning	162 775	151 086
Kabel-TV	100 656	46 436
Hissar	66 253	67 918
Fastighetsförsäkring	75 764	78 155
Fastighetsskatt/avgift	92 736	87 886
	2 223 413	2 060 305

* Kostnader för vattenskador ingår. Motsvarande försäkringsersättningar redovisas som övriga rörelseintäkter.

Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	1 665	2 482
Revisionsarvode	12 626	12 169
Arvode ekonomisk förvaltning	62 921	60 896
Övriga administrationskostnader	7 870	10 614
Möteskostnad styrelse och stämma	15 622	16 057
Konsultarvode	116 725	10 425
Bankkostnader	3 273	3 379
	220 702	116 022

Not 3 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	92 700	90 000
Arbetsgivaravgifter	25 244	25 566
	<u>117 944</u>	<u>115 566</u>

Not 4 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>136 625 000</u>	<u>136 625 000</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 645 872	-8 962 747
Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 328 997</u>	<u>-9 645 872</u>
Utgående bokfört värde byggnad	<u>126 296 003</u>	<u>126 979 128</u>
Taxeringsvärde byggnader	64 989 000	58 815 000
Taxeringsvärde mark	37 298 000	28 219 000
	<u>102 287 000</u>	<u>87 034 000</u>

Not 5 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 464	75 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 464</u>	<u>75 464</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 464	-75 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-75 464</u>	<u>-75 464</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	19 070	18 552
Securitas	3 994	0
Com Hem	44 836	11 875
Ekonomisk Förvaltning	17 474	17 227
S:t Eriks hiss	0	8 689
Gemensamhetsanläggning	60 306	144 981
Stadshypotek	0	28 380
	<u>145 680</u>	<u>229 704</u>

Gju

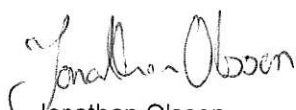
Not 7 Fastighetslån

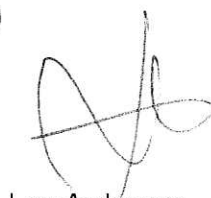
	Villkor	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,02 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,01 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2020-10-30	0,99 %	12 000 000	12 000 000
			29 000 000	29 000 000
Fastighetsinteckningar			39 298 000	39 298 000

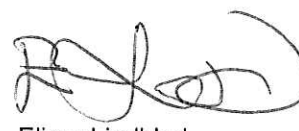
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Revision	13 000	13 000
Upplupna utgiftsräntor	35 016	33 696
Hyres- och avgiftsfordringar	309 562	335 289
Fortum, el	4 347	5 462
Fortum värme	92 275	94 316
Samfällighetskostnad	70 000	0
Övriga upplupna kostnader	10 849	7 737
	535 049	489 500

Lidingö den 2020-02-10


Jonathan Olsson
Ordförande

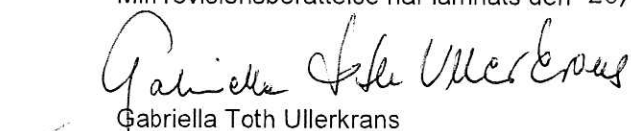

Lars Andersson
Ledamot


Elinor Lindblad
Ledamot


Per Pettersson
Ledamot


Catarina Shöön
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/2 2020.


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR
Vallentuna Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Ugglan
Org.nr. 716426-3423

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Ugglan för år 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Röda Ugglan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm 2020-02-20



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR