

Årsredovisning för

Brf Röda Ugglan

716426-3423

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 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 skötts av Hemhjälpen på Lidingö AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 (83) medlemmar fördelade på 60 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (6) överlåtelser skett samt 2 upplåtelser.

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 Boservice AB, som sköter föreningens ekonomi.

Ett av föreningens lån omförhandlades sista april 2021.

Under en av årets blåsiga dagar lossnade takpannor vid port 1K och föll till marken. Detta åtgärdades genom våra fastighetsskötare (WIAB) som samtidigt förstärkte fästena för takpannorna.

Under februari 2021 såldes våra 2 konverteringsprojekt och intäkterna från försäljningen uppgick till 10,9 miljoner kronor och gav ett överskott om ca 6,5 miljoner.

Projektet med att åtgärda brister i parkeringshuset påbörjades augusti 2021 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. Styrgruppen 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 2021. Ingen amortering har gjorts under året, med tanke på garageprojektet.

Den 13 december utfördes fönsterputsning av samtliga fönster i alla uppgångar genom Lidingö Allservice.

Väsentliga händelser efter årets utgång

I början av 2022 har styrelsen arbetat med att uppdatera våra nuvarande stadgar. Styrelsen beslutade att gå med Fastighetsägarna som ger juridisk rådgivning och konsultation med stadgefrågor och mall på stadgar.

Föreningen har avtal med Två Smälänningar AB för trädgårdsskötseln. Styrelsen har tagit in offert från en alternativ leverantör och därefter beslutat fortsätta med Två Smälänningar AB.

Utgifterna för renovering av parkeringshuset beräknas uppgå till totalt ca 16 mkr varav Brf Röda Ugglans andel är ca 10 mkr (63%). Vid utgången av 2021 har föreningen tagit ca 5 mkr av utgifterna. Projektet beräknas bli klart under sommaren 2022.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

André Frick	Ledamot, ordförande
Lars Andersson	Ledamot, kassör
Jonathan Olsson	Ledamot, sekreterare
Marianne Ansjön	Ledamot
Fredrik von Sydow	Ledamot
Per Kjellström	Suppleant
Lennart Zadig	Suppleant
Eric Agestam	Suppleant
Pia Ermark	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

Elina Englén Sammankallande
Per Broman

Nyckeltal

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 300	6 540	6 540	6 540
Räntekostnad %	0,77	0,93	1,11	1,01
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	28,35	28,35	28,35	33,32
Fastighetens belåningsgrad %	17,25	17,50	17,62	17,66
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	4 155 078	-3 292 809	-548 649
Upplätelser under året	10 950 000			
Disposition av föregående års resultat		500 000	-1 048 649	548 649
Årets resultat				-7 649 753
Belopp vid årets utgång	144 640 000	4 655 078	-4 341 458	-7 649 753

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-4 341 458
årets resultat	-7 649 753
	-11 991 211

behandlas så att till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-12 491 211
	-11 991 211

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 343 963	3 250 836
Hysesintäkter		409 385	425 056
Övriga rörelseintäkter		335	4 443
Summa intäkter		3 753 684	3 680 335
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-10 009 620	-2 975 584
Övriga externa rörelsekostnader	2	-370 793	-183 437
Personalkostnader	3	-117 637	-118 405
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
Summa rörelsens kostnader		-11 181 175	-3 960 551
Rörelseresultat		-7 427 491	-280 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter		75	192
Räntekostnader		-222 337	-268 625
Summa finansiella poster		-222 262	-268 433
ÅRETS RESULTAT		-7 649 753	-548 649

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	124 929 753	125 612 878
Mark		36 318 000	36 318 000
Pågående ombyggnad		-	3 868 113
Summa materiella anläggningstillgångar		161 247 753	165 798 991
Summa anläggningstillgångar		161 247 753	165 798 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	197 530	145 404
Summa kortfristiga fordringar		197 530	145 404
Kassa och bank			
Kassa och Bank	6	6 667 909	-186 725
Summa kassa och bank		6 667 909	-186 725
Summa omsättningstillgångar		6 865 439	-41 321
SUMMA TILLGÅNGAR		168 113 192	165 757 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Upplåtelseavgifter		10 950 000	-
Föreningens fond för yttre underhåll		4 655 078	4 155 078
Summa bundet eget kapital		149 295 078	137 845 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 341 458	-3 292 809
Årets resultat		-7 649 753	-548 649
Summa fritt eget kapital		-11 991 211	-3 841 458
Summa eget kapital		137 303 867	134 003 620
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		959 595	2 102 590
Övriga kortfristiga skulder		251 949	191 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	597 781	459 508
Summa kortfristiga skulder		1 809 325	2 754 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 113 192	165 757 670

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 rivras. 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

	2021	2020
Fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll	298 147	344 553
Ombyggnad nya lägenheter*	4 530 597	-
Städning / entremattor	181 185	198 126
Gemensamhetsanläggning	3 465 250	979 156
EI	84 749	65 558
Uppvärmning	773 488	653 357
Vatten, avlopp och sophämtning	258 386	161 502
Kabel-TV	187 752	179 346
Hissar	36 292	211 303
Fastighetsförsäkring	92 801	86 931
Fastighetsskatt/avgift	100 973	95 752
	10 009 620	2 975 584

*Motsvarande intäkter redovisas under Eget kapital som Upplåtelseavgifter

Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	2 340	3 521
Revisionsarvode	12 690	13 609
Arvode ekonomisk förvaltning	62 389	63 128
Övriga administrationskostnader	33 400	20 662
Möteskostnad styrelse och stämma	15 537	2 879
Konsultarvode	232 450	69 694
Bankkostnader	11 987	9 944
	370 793	183 437

Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 000	94 600
Arbetsgivaravgifter	22 637	23 805
	117 637	118 405

Not 4 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
---	-------------	-------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 625 000	136 625 000
---	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 012 122	-10 328 997
-------------------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
---------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 695 247	-11 012 122
--	--------------------	--------------------

Utgående bokfört värde byggnad	124 929 753	125 612 878
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader	64 989 000	64 989 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	37 298 000	37 298 000
---------------------	------------	------------

102 287 000	102 287 000
--------------------	--------------------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	23 394	22 620
Securitas	4 375	263
Tele2	47 160	44 953
Ekonomisk Förvaltning	19 331	15 462
S:t Eriks hiss	16 564	-
Stadshypotek	24 600	-
Gemensamhetsanläggning	62 106	62 106
	197 530	145 404

Not 6 Kassa och bank

Handelsbanken	6 667 909	-186 725
	6 667 909	-186 725

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 4 000 000 kronor.

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	0,79 %	2022-03-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	0,71 %	2023-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,82 %	2024-10-30	12 000 000	12 000 000
			29 000 000	29 000 000

<i>Fastighetsinteckningar</i>	39 298 000	39 298 000
-------------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Revision	13 000	13 000
Upplupna utgiftsräntor	27 732	28 814
Hyses- och avgiftsfordringar	296 024	320 376
Fortum, el	11 738	7 017
Fortum värme	116 621	85 762
Cowi Projektbyrå	130 010	-
Övriga upplupna kostnader	2 656	4 539
	597 781	459 508

Lidingö den

André Frick
Ordförande

Lars Andersson
Ledamot

Jonathan Olsson
Ledamot

Marianne Ansjön
Ledamot

Fredrik von Sydow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor
Vallentuna Revisionsbyrå AB

Verifikation 1/2

Dokument

Ar_Roda_Ugglan_2021_1.pdf

10 sidor

Skapat: 2022-03-22 16:28 av Norrorts Boservice AB

Signerat av samtliga: 2022-04-04 10:23

Originaldokumentets kontrollsumma:

ee4b1020869358d57d08f094e1a752c1c2abeb54027b8220b9eee4263d11473e

Signeringar



Von Sydow, Fredrik

Personnummer: 711123-2737

E-post: von.sydow.fredrik@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Fredrik von Sydow"

Signerat: 2022-03-23 09:21

BankID referensnummer: 1687e4d0-b04e-403c-829d-1850ff337856



Ansjön, Marianne

Personnummer: 540308-6704

E-post: mansjoen@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "MARIANNE ANSJÖN"

Signerat: 2022-03-22 17:49

BankID referensnummer: 84b8f4e9-5d54-4b3a-8a97-106833a4589b



Frick, André

Personnummer: 890916-3514

E-post: andre.frick@hotmail.com


Namn returnerat av Mobilt BankID: "André Alexander Frick"

Signerat: 2022-03-22 16:30

BankID referensnummer: 54d14126-3789-41a1-a542-b694f5ec5c1b



Verifikation 2/2

 **Andersson, Lars**

Personnummer: 510906-2116


E-post: marlarchr@telia.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Lars Andersson"

Signerat: 2022-03-23 10:10

BankID referensnummer: cadf9609-f4b9-4676-9834-925f56eee144



 **Olsson, Jonathan**

Personnummer: 880501-0173

E-post: jonathan.emanuel.olsson@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "JONATHAN OLSSON"

Signerat: 2022-04-04 10:23

BankID referensnummer: 1f32c26a-fb75-4caa-a19d-fa0787e2a140



Detta dokument har undertecknats via Kivras signeringstjänst och i enlighet med villkoren för signeringstjänsten. För att verifiera dokumentets äkthet, kontakta Kivra på support@kivra.se.