



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Uggledal Övre

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggedal Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 1998-01-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Malin Ekström	Ledamot
Niklas Lindahl	Ledamot
Tove Lund	Ledamot
Caroline Odéhn	Ledamot

Anna Skoglund	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Ekström, Niklas Lindahl och Anna Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Salsjö	Ordinarie Intern
Niclas Löfgren	Suppleant Intern

Valberedning

Jenny Hempel
Maya Salsjö
Catrina Sjögren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-14. Extra stämma för val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
UGGLEDAL 406:1	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via individuella värmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 12 småhus.

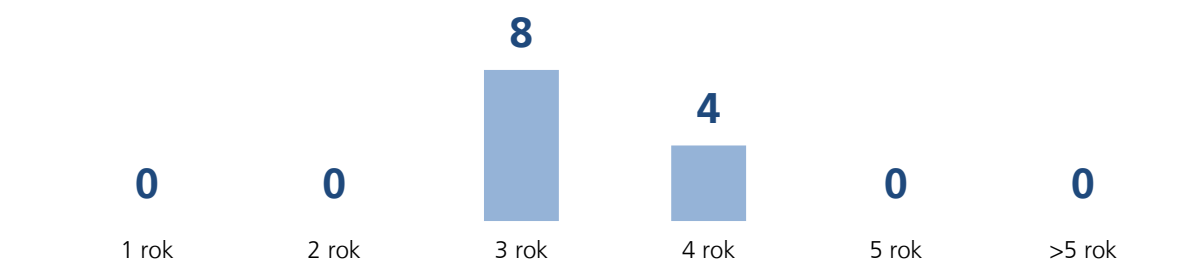
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 266 m², varav 1 266 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd och sophus

Ladan (förråd)

Hönshus (förråd)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning och putsning av ladan	2015	Målning av ladan och hönshuset samt putsning av ladans stenvägg.
Gavel på sophuset och isolering av elrum	2015	
Underhåll ladan	2014	Byte av fönster i Ladans drängkammare, samt att takstolarna höjdes upp.
Fasadmålning	2013	Målning av fasader och övrig utsida på samtliga fastigheter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Uggedal Övre är belägen i Uggedals by i sydvästra Göteborg, med anor flera hundra år tillbaka i tiden. Området är idag kulturminnesmärkt. Den bevarade bebyggelsen från 1800talet kompletterades 1992 med fyra parhus och fyra friliggande hus med totalt 12 lägenheter som idag bildar BRF Uggedal Övre. Husen ligger på platser i byn där det redan funnits byggnader, vilket bidrar till känslan av att befinna sig i en gammal by, i "Bullerbyn" som många säger. Bostadsområdet är välskött och värnar om gammaldags charm och om kulturarvet. Vi förvaltar generöst tilltagna grönområden med fruktträd, bärbuskar, syrenhäckar, lekplats och en liten fotbollsplan.

I Uggedal är det nära till havet och den vackra naturen samtidigt som det inom gångavstånd, på andra sidan Uggleberget, växer fram en ny modern blandstad, Nya Hovås. Där erbjuds ett serviceutbud med skola, mataffär, apotek, vårdcentral, butiker, caféer och restauranger.

Mer information om Uggedals by och förening finns på vår hemsida: www.uggedalovre.bostadsraterna.se

Föreningens ekonomi

Under året har två av föreningens tre lån har lagts om och bundits på 5 respektive 7 år. De nya räntevillkoren innebär betydligt lägre räntekostnader för föreningen framöver. Detta gör att avgifterna kan sänkas med 14%, vilket har gjorts från och med 1 januari 2018.

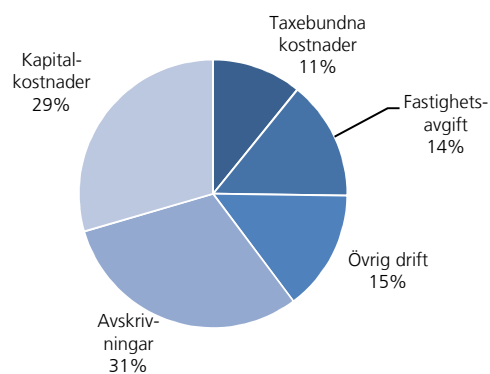
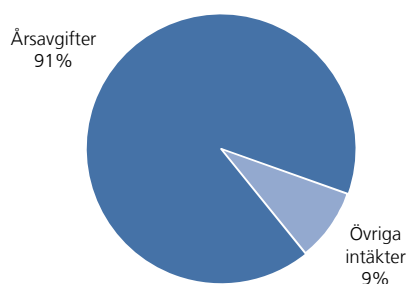
I samband med omläggningen av lånen gjordes extra amorteringar på totalt 550 000 kr, vilket ungefärligt motsvarade avsättningar till fonden för yttre underhåll för 2016, 2017 och 2018.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 14 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	762 320	513 281
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	997 090	975 477
Finansiella intäkter	1	75
Minskning kortfristiga fordringar	0	188
Kapitaltillskott	0	330 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 840
	997 091	1 337 580
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	261 981	667 633
Finansiella kostnader	190 135	220 907
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av långfristiga skulder	750 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	50 793	0
	1 252 910	1 088 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	506 501	762 320
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-255 819	249 040

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	704	704	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 427	7 019	7 177	7 375
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	14	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	35	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	174	208	241
Soliditet (%)	38	34	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	347	-111	40	60
Nettoomsättning (tkr)	994	975	948	946

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 266 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 772 000	0	0	4 772 000
Upplåtelseavgifter	108 000	0	0	108 000
Kapitaltillskott	330 000	0	0	330 000
Fond för yttre underhåll	535 096	134 000	0	401 096
S:a bundet eget kapital	5 745 096	134 000	0	5 611 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 065 158	-134 000	-110 619	-820 539
Årets resultat	347 344	347 344	110 619	-110 619
S:a ansamlad förlust	-717 814	213 344	0	-931 158
S:a eget kapital	5 027 282	347 344	0	4 679 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	347 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-931 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 000
summa balanserat resultat	-717 814

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-717 814
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	994 290	975 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 800	0
Summa rörelseintäkter		997 090	975 477
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-229 955	-611 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 026	-56 253
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 631	-197 631
Summa rörelsekostnader		-459 612	-865 264
RÖRELSERESULTAT		537 478	110 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 135	-220 907
Summa finansiella poster		-190 134	-220 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		347 344	-110 619
ÅRETS RESULTAT		347 344	-110 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 12 739 793	12 937 424
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	12 739 793	12 937 424
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 741 793	12 939 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 510 355	766 173
Summa kortfristiga fordringar	510 355	766 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	510 355	766 173
SUMMA TILLGÅNGAR	13 252 149	13 705 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 880 000	4 880 000
Kapitaltillskott		330 000	330 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	535 096	401 096
Summa bundet eget kapital		5 745 096	5 611 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 065 158	-820 539
Årets resultat		347 344	-110 619
Summa fritt eget kapital		-717 814	-931 158
SUMMA EGET KAPITAL		5 027 282	4 679 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 936 125	8 686 125
Summa långfristiga skulder		7 936 125	8 686 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		13 487	37 330
Skatteskulder		7 412	4 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	67 843	98 093
Summa kortfristiga skulder		288 742	339 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 252 149	13 705 597

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	890 768	890 768
Samfällighetsavgift	21 093	11 520
Bredbandsintäkter	37 746	26 904
Vattenintäkter	44 669	46 269
Öresutjämning	14	16
	994 290	975 477

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	2 800	0
	2 800	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 936	17 340
	Gemensamma utrymmen	545	8 274
	Gård	1 514	3 880
	Förbrukningsmateriel	105	4 331
	Brandskydd	495	0
	Fordon	5 349	4 167
		14 944	37 992
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 988	0
	VVS	0	2 285
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 732
	Elinstallationer	0	16 234
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 875
	Bredband	0	330 000
	Tak	3 500	0
		5 488	358 126
	Taxebundna kostnader		
	El	15 244	16 479
	Vatten	37 452	44 670
	Sophämtning/renhållning	17 504	16 578
		70 200	77 727
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 715	14 397
	Bredband	32 364	34 194
		47 079	48 591
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	92 244	88 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	229 955	611 380
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Fritids- och trivselkostnader	1 888	2 318
	Förvaltningsarvode	25 030	24 361
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 866
	Administration	1 258	1 228
	Korttidsinventarier	0	18 899
	Konsultarvode	0	3 731
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 850	3 850
		32 026	56 253
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	173 835	173 835
	Förbättringar	23 795	23 795
		197 631	197 631
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 169 443	19 169 443
	Utgående anskaffningsvärde	19 169 443	19 169 443
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 173 019	-3 975 388
	Årets avskrivningar enligt plan	-197 631	-197 631
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 370 650	-4 173 019
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 059 000	-2 059 000
	Utgående nedskrivning	-2 059 000	-2 059 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 739 793	12 937 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 310 000	1 310 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 392 000	7 392 000
	Taxeringsvärde mark	13 928 000	13 928 000
		21 320 000	21 320 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 320 000	21 320 000
		21 320 000	21 320 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 090	15 090
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 090	15 090
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 090	-15 090
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 090	-15 090
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 21 / 4 2018



Malin Ekström
Ledamot



Niklas Lindahl
Ledamot



Tove Lund
Ledamot



Caroline Odéhn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018



Peter Salsjö
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Uggedal Övre Organisationsnummer 716444-9261

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Uggedal Övre

Styrelsens ansvar för årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Billdal 2018-05-07



Peter Salsjö

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	766 060	890 768	890 768
Samfällighetsavgift	15 000	21 093	11 500
Bredbandsintäkter	43 056	37 746	43 056
Vattenintäkter	45 000	44 669	40 000
Öresutjämning	0	14	0
Försäkringsersättning	0	2 800	0
	869 116	997 090	985 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-5 500	0	-5 500
Snöröjning/sandning	-12 600	-6 936	-14 500
Gemensamma utrymmen	0	-545	0
Gård	-4 500	-1 514	-4 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-105	-3 000
Brandskydd	0	-495	0
Fordon	-8 000	-5 349	-10 000
	-33 600	-14 944	-37 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-1 988	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	0	-20 000
Elinstallationer	-15 000	0	-35 000
Tak	0	-3 500	0
	-60 000	-5 488	-105 000
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-15 244	-19 000
Vatten	-45 000	-37 452	-40 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 504	-19 000
	-81 000	-70 200	-78 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 715	-14 715	-14 397
Bredband	-43 056	-32 364	-43 056
	-57 771	-47 079	-57 453
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-92 244	-85 344
	-90 000	-92 244	-85 344
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 888	-5 000
Förvaltningsarvode	-25 000	-25 030	-23 000
Förvaltningsarvodena övriga	-3 500	0	-3 500
Administration	-2 000	-1 258	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 850	-3 850	-3 850
	-39 350	-32 026	-37 350

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEKOSTNADER			
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-173 835	-173 835	-173 835
Förbättringar	-23 800	-23 795	-23 800
	-197 635	-197 631	-197 635
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-559 356	-459 612	-598 282
RÖRELSERESULTAT	309 760	537 478	387 042
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-162 000	-184 037	-210 000
Övriga räntekostnader	0	-6 098	0
	-162 000	-190 134	-210 000
RESULTAT	147 760	347 344	177 042