

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Ugglan Mindre 3

Handwritten signature in blue ink.

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ugglan Mindre 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärfvarade fastigheten Stockholm Ugglan Mindre 3 i Stockholm den 28 november 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt tretton bostadsrätter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt till medlemmar. Lägenheternas totala bostadsyta uppgår till 973 kvadratmeter. Markarealen för tomten uppgår till 340 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630 kr per lägenhet 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsvärden

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 44 000 000 kr, varav byggnad 14 000 000 kr och mark 30 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst med i huvudsak Fastighetsägarna.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats Bolagsverket den 15 oktober 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 924 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år eller om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen, enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Torbjörn Heierson
	Björn Ehrlund
	Henrik Petersen
	Jens Lundgren
	Malin Henningsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Lina Åkerlund

Valberedning

Jakob Malmberg
Marc Friedländer

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför att Föreningens lån förföll per den 30 juni 2024 amorterades lånet med 500 000 kronor och uppgår nu till 5 217 968 kr. Ingen amortering sker fr o m den 1 juli 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	899	818	779	779
Resultat efter finansiella poster	-14	-4	-50	-3
Soliditet (%)	74,0	98,4	72,1	71,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	924	840	800	800
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 363	5 907	5 949	5 990
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	126	113	162
Räntekänslighet (%)	5,8	7,0	7,4	7,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	245	247	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	99,0	99,4	100,0

Fr.o.m ÅR 2023 är det nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1.

För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

BA 14

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 699 770	1 637 882	306 564	-2 240 425	-3 868	15 399 923
Disposition av föregående års resultat:			132 000	-135 868	3 868	0
Årets resultat					-13 592	-13 592
Belopp vid årets utgång	15 699 770	1 637 882	438 564	-2 376 293	-13 592	15 386 331

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 376 294
årets förlust	-13 592
	-2 389 886

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	132 000
i anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-80 344
i ny räkning överföres	-2 441 542
	-2 389 886

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

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde

(likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Handwritten signature

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	899 362	817 602
Övriga rörelseintäkter		6 908	17 222
Summa rörelseintäkter		906 270	834 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-576 697	-548 226
Övriga externa kostnader	4	-93 714	-92 597
Avskrivningar		-135 553	-135 553
Summa rörelsekostnader		-805 965	-776 376
Rörelseresultat		100 305	58 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 704	572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 602	-62 889
Summa finansiella poster		-113 898	-62 317
Resultat efter finansiella poster		-13 592	-3 869
Årets resultat		-13 592	-3 869

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 132 801	20 263 595
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 357	57 116
Summa materiella anläggningstillgångar		20 185 158	20 320 711
Summa anläggningstillgångar		20 185 158	20 320 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	206 463	472 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 019	33 904
Summa kortfristiga fordringar		255 482	506 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		365 736	570 215
Summa kassa och bank		365 736	570 215
Summa omsättningstillgångar		621 218	1 077 019
SUMMA TILLGÅNGAR		20 806 376	21 397 730



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 337 652

17 337 652

Fond för yttre underhåll

438 564

306 564

Summa bundet eget kapital

17 776 216

17 644 216

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 376 294

-2 240 426

Årets resultat

-13 592

-3 869

Summa fritt eget kapital

-2 389 886

-2 244 295

Summa eget kapital

15 386 330

15 399 921

Avsättningar

Övriga avsättningar

82 770

72 837

Summa avsättningar

82 770

72 837

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 217 968

0

Summa långfristiga skulder

5 217 968

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

5 747 968

Leverantörsskulder

37 309

39 012

Skatteskulder

2 028

2 643

Övriga skulder

0

8 992

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

79 971

126 357

Summa kortfristiga skulder

119 308

5 924 972

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 806 376

21 397 730

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-13 592

-3 869

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

135 553

135 553

Betald skatt

-414

546

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

121 547

132 230

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 115

5 397

Förändring av leverantörsskulder

-1 703

9 036

Förändring av kortfristiga skulder

-55 376

21 704

Kassaflöde från den löpande verksamheten

49 353

168 367

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-530 000

-40 000

Avsättning balkongsfond

9 933

9 933

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-520 067

-30 067

Årets kassaflöde

-470 714

138 300

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 041 203

902 903

Likvida medel vid årets slut

570 489

1 041 203

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	200 år
Fjärrvärme och standardförbättringar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Balkongarbeten	50 år
Fiberinstallation	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	899 362	817 602
	899 362	817 602

I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	26 902	27 436
Kostnader i samband med städdagar	0	1 274
Städkostnader	40 505	57 699
Snöröjning/sandning	3 750	7 500
Hisservice/besiktning	11 862	7 928
Reparationer	19 377	15 194
Hissreparationer	54 205	92 752
Underhåll	80 344	0
Fastighetsel	33 778	36 098
Uppvärmning	175 892	171 155
Vatten och avlopp	45 184	31 488
Avfallshantering	24 808	24 703
Försäkringskostnader	32 542	33 645
Bredband	27 170	38 038
Förbrukningsmaterial	378	859
Trivselåtgärder	0	2 457
	576 697	548 226

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	21 189	20 657
Telefoni	9 223	11 410
Föreningsgemensamma kostnader	9 092	15 330
Ekonomisk förvaltning	35 590	34 162
Bankkostnader	2 857	2 058
Juridisk konsultation	8 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	1 332	3 250
	93 714	92 597

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 368 050	22 368 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 368 050	22 368 050
Ingående avskrivningar	-2 104 455	-1 973 661
Årets avskrivningar	-130 794	-130 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 235 249	-2 104 455
Utgående redovisat värde	20 132 801	20 263 595
Taxeringsvärden byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 963	187 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 963	187 963
Ingående avskrivningar	-130 847	-126 088
Årets avskrivningar	-4 759	-4 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 606	-130 847
Utgående redovisat värde	52 357	57 116

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 710	1 911
Avräkningskonto förvaltare	204 753	470 989
	206 463	472 900



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	35 332	29 331
Fastighetsskötsel	1 583	4 573
Bredband	5 434	0
Ekonomisk förvaltning	2 920	0
Snöskottning	3 750	0
	49 019	33 904

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,13	2024-06-30	0	5 747 968
Stadshypotek AB	2,91	2026-12-30	1 700 000	0
Stadshypotek AB	3,25	2025-04-01	3 517 968	0
Amortering			0	-40 000
			5 217 968	5 707 968
Kortfristig del av långfristig skuld			3 517 968	40 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 517 968 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	0	10 825
Upplupen kostnad fastighetsel	3 223	3 295
Upplupen kostnad fjärrvärme	24 957	25 605
Upplupen kostnad städning	2 363	5 299
Förutbetalda avgifter och hyror	38 554	73 305
Upplupen kostnad vatten	7 216	5 816
Upplupen kostnad sophämtning	3 658	2 212
	79 971	126 357

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 570 000	7 570 000
	7 570 000	7 570 000

Stockholm, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift



Björn Ehrlund



Torbjörn Heierson



Jens Lundgren



Malin Henningsson

Henrik Petersen



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



Lina Åkerlund
Lekmannarevisor

