



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Rikke Guldhammer Mogensen	Ordförande
Lisa Gertrud Autrum	Ledamot
Johan Hjerpe	Ledamot
Niklas Randerz	Ledamot

Melisa Jiménez Segura	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

#### Valberedning

Tom Fichter  
Melisa Jimenez Segura

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan Större 2	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

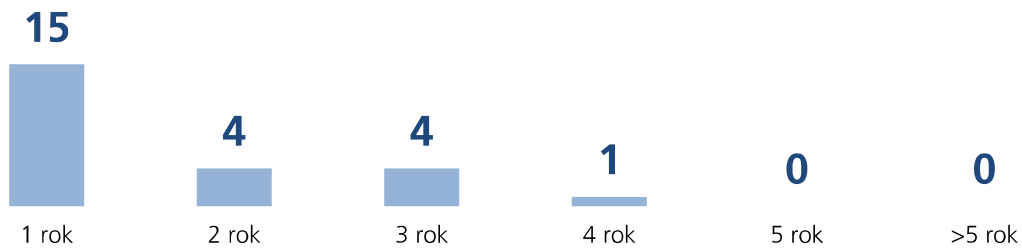
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m<sup>2</sup>, varav 971 m<sup>2</sup> utgör boyta och 185 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Bishops Arms	185 m <sup>2</sup>	2026-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelrum Soprum	På vinden

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK besiktning	2022	
Stamspolning	2021	
Tätning av fönster	2019	
Ommålning av vissa fönster	2019	
Åtgärder i Cykelrum	2018	
Polera golv i trapphus	2018	
Renovering av fettavskiljare	2017	
Nya handtagslås hiss	2017	
Installera fibernät	2017	
Nya förråd	2015	
Installerat säkerhetsdörrar	2015 - 2016	
Ny hiss	2015	
Ny tvättstuga	2015	
Ny värmeundercentral	2014	
Renovering av husets plåttak	2006	
Renovering av fönster	2006	
Renovering av stammar (vattenrör/avloppstammar)	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2023	
Ny OVK besiktning	2023	Åtgärder av anmärkningar från tidigare OVK, rensning av kanalsystem, injustering av ventilationssystem, samt Obligatorisk ventilationskontroll.
Energieffektivisering	2024-26	Energieffektivisering av fastigheten är preliminärt planerat att utföras i tidsperioden 2024-2026. Energieffektiviseringen kommer även att inkludera renovering av fönster och fasad samt renovering av balkonger mot Bellmansgatan. 1:a juli 2026 är sista dagen för att ha genomfört energieffektiviserande åtgärder som genomförs i samband med annan ombyggnad.
Stamspolning	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	RMT VVS & Fastighetsservice AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

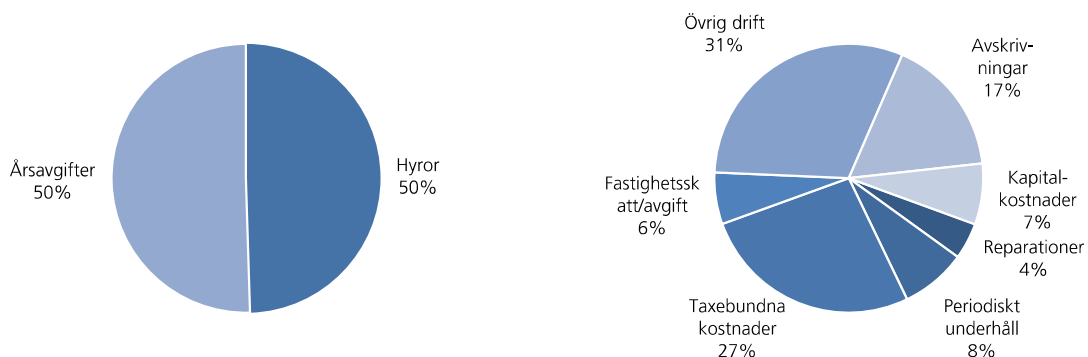
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>969 514</b>	<b>992 231</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 505 279	1 426 481
Finansiella intäkter	3 573	205
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 716
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 931
	<b>1 508 852</b>	<b>1 477 333</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 211 977	1 313 453
Finansiella kostnader	116 678	86 596
Ökning av kortfristiga fordringar	21 312	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	17 402	0
	<b>1 467 369</b>	<b>1 500 049</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 010 997</b>	<b>969 514</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>41 483</b>	<b>-22 716</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning har utförts under 2022 med anmärkningar som behöver åtgärdas. I 2023 planeras åtgärderna att utföras i samband med rensning av kanalsystemet, injustering av ventilationssystemet samt en ny OVK besiktning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	808	808	808	808
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 163	3 161	3 155	3 119
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 089	9 192	9 295	9 912
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	37	30	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	231	240	219	240
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	51	48	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	101	75	106	111
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-240	146	-44
Nettoomsättning (tkr)	1 505	1 393	1 392	1 420

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 971 m<sup>2</sup> bostäder och 185 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 678 288	0	0	20 678 288
Upplåtelseavgifter	4 574 986	0	0	4 574 986
Fond för yttre underhåll	344 437	146 200	-73 575	271 812
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 597 711</b>	<b>146 200</b>	<b>-73 575</b>	<b>25 525 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 948 725	-146 200	-166 898	-3 635 627
Årets resultat	-86 854	-86 854	240 473	-240 472
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 035 579</b>	<b>-233 054</b>	<b>73 575</b>	<b>-3 876 100</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 562 132</b>	<b>-86 854</b>	<b>0</b>	<b>21 648 986</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-86 854
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 802 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 035 579</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 035 579</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 504 979	1 393 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	33 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 505 279</b>	<b>1 426 481</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-904 585	-1 051 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 188	-168 437
Personalkostnader	Not 6	-95 205	-93 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 051	-267 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 479 028</b>	<b>-1 580 563</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>26 251</b>	<b>-154 082</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 573	205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 678	-86 596
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 105</b>	<b>-86 391</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 854</b>	<b>-240 472</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 854</b>	<b>-240 472</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	29 589 124	29 856 175
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 589 124</b>	<b>29 856 175</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 589 124</b>	<b>29 856 175</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 445	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 037 075	988 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 051 520</b>	<b>988 725</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 051 520</b>	<b>988 725</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 640 644</b>	<b>30 844 900</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 253 274	25 253 274
Fond för yttre underhåll	Not 11	344 437	271 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 597 711</b>	<b>25 525 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 948 725	-3 635 627
Årets resultat		-86 854	-240 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 035 579</b>	<b>-3 876 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 562 132</b>	<b>21 648 986</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 650 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 825 000	5 275 000
Leverantörsskulder		53 040	92 499
Skatteskulder		8 112	1 227
Övriga skulder		38 367	44 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	153 993	133 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 078 512</b>	<b>5 545 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 640 644</b>	<b>30 844 900</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 - 65 år	10-65 år
Värmeanläggning	33 år	33 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	784 883	784 883
Hyror lokaler momspliktiga	770 130	584 801
Hysesrabatt	-106 800	0
Vattenintäkter moms	0	9 200
Varmvattenintäkter	15 000	0
Vatten-/värmeintäkter	28 000	0
Övriga debiterade avgifter	0	14 190
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 824	0
Öresutjämning	7	7
	<b>1 504 979</b>	<b>1 393 081</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	0	16 460
Övriga intäkter	300	16 940
	<b>300</b>	<b>33 400</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 843	23 795
	Fastighetsskötsel beställning	12 346	15 546
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 729
	Snöröjning/sandning	0	15 246
	Städning entreprenad	26 581	26 980
	Städning enligt beställning	2 468	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 596
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 620	0
	Hissbesiktning	1 956	6 440
	Myndighetstillsyn	6 930	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 203
	Sophantering	3 600	3 872
	Serviceavtal	10 073	21 014
	Förbrukningsmateriel	772	1 626
	Teleport/hissanläggning	2 662	2 662
	Störningsjour och larm	3 352	0
	Brandskydd	475	0
		<b>117 679</b>	<b>132 708</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	13 369
	Lokaler	3 419	6 369
	Gemensamma utrymmen	3 188	0
	Tvättstuga	7 540	10 118
	Entré/trapphus	0	9 153
	Lås	10 145	0
	VVS	0	48 982
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	531
	Hiss	36 364	59 488
	Fasad	0	8 960
	Balkonger/altaner	0	3 100
	Skador/klotter/skadegörelse	9 887	2 372
		<b>70 542</b>	<b>162 442</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	19 200
	VVS	125 938	54 375
		<b>125 938</b>	<b>73 575</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 991	43 254
	Värme	266 757	277 950
	Vatten	63 218	59 401
	Sophämtning/renhållning	23 345	26 136
		<b>424 310</b>	<b>406 741</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	11 139	10 588
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	119 412
	Kabel-TV	13 663	13 040
	Bredband	41 527	41 630
		<b>66 329</b>	<b>184 670</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>99 786</b>	<b>91 636</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>904 585</b>	<b>1 051 771</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 637	0
	Tele- och datakommunikation	204	120
	Inkassering avgift/hyra	980	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 004	15 125
	Föreningskostnader	2 846	2 235
	Styrelseomkostnader	181	0
	Förvaltningsarvode	61 101	59 768
	Förvaltningsarvoden övriga	0	605
	Administration	43 779	17 201
	Konsultarvode	81 675	64 013
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	9 370
		<b>212 188</b>	<b>168 437</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 447	70 952
	Sociala kostnader	22 758	22 292
		<b>95 205</b>	<b>93 244</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	55 678	55 678
	Förbättringar	211 373	211 432
		<b>267 051</b>	<b>267 110</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 060 341	33 060 341
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 060 341</b>	<b>33 060 341</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 204 166	-2 937 057
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 051	-267 110
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 471 217</b>	<b>-3 204 167</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 589 124</b>	<b>29 856 175</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 811 944	12 811 944
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 509 000	12 046 000
	Taxeringsvärde mark	33 224 000	24 016 000
		<b>48 733 000</b>	<b>36 062 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 400 000	30 400 000
	Lokaler	6 333 000	5 662 000
		<b>48 733 000</b>	<b>36 062 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 975	265 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>265 975</b>	<b>265 975</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 975	-265 975
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-265 975</b>	<b>-265 975</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 994	19 211
	Klientmedel hos SBC	359 309	381 349
	Fordringar	19 084	0
	Räntekonto hos SBC	651 688	588 165
		<b>1 037 075</b>	<b>988 725</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	271 812	163 612
	Reservering enligt stadgar	146 200	108 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-73 575	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>344 437</b>	<b>271 812</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	2,680 %	2 750 000	2 750 000	Rörligt
	Swedbank	0,840 %	1 000 000	1 000 000	2023-02-24
	Swedbank	3,229 %	2 425 000	2 750 000	Rörligt
	Swedbank	1,070 %	2 650 000	2 425 000	2023-06-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 825 000</b>	<b>8 925 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 825 000	-5 275 000	
			<b>0</b>	<b>3 650 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 425 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	20 611	4 238
	Avgifter och hyror	133 382	128 901
		<b>153 993</b>	<b>133 139</b>



## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Energieffektivisering av fastigheten: Den 1 juli 2021 infördes krav på IMD för värme i befintliga flerbostadshus som har en energiprestanda på över 200 kWh/m<sup>2</sup> per år. IMD för värme innebär att varje lägenhetsinnehavare betalar för sin egen energianvändning för uppvärmning, i stället för att det ingår i hyran. Styrelsen har, i stället för att installera IMD, beslutat att energieffektivisera fastigheten så att den inte längre omfattas av kravet på IMD. I början på 2020 utfördes en förstudie för att kartlägga fastighetens energianvändning och presentera vilka åtgärder som behövs för att sänka fastighetens energiprestanda. Energieffektiviseringsåtgärderna kommer att utföras i tidsperioden 2024-2026 i samband med renovering av fönster, fasad samt balkongerna mot Bellmansgatan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Rikke Guldhammer Mogensen  
Ordförande

Lisa Gertrud Autrum  
Ledamot

Johan Hjerpe  
Ledamot

Niklas Randerz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ola Trané  
BoRevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2, org.nr. 716420-0532

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### Styrelsens ansvar

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 några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)