



# 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 25 i Lund

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 2071.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2001-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Thomas Wennborg	Ordförande
Lillemor Forsberg	Ledamot
Emil Giljam	Ledamot
Joachim Ottosson	Ledamot

Benjamin Allen	Suppleant
Hannes Lantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

## Valberedning

Harald Caap  
Gunilla Ströberg

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan 25 i Lund	2002	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

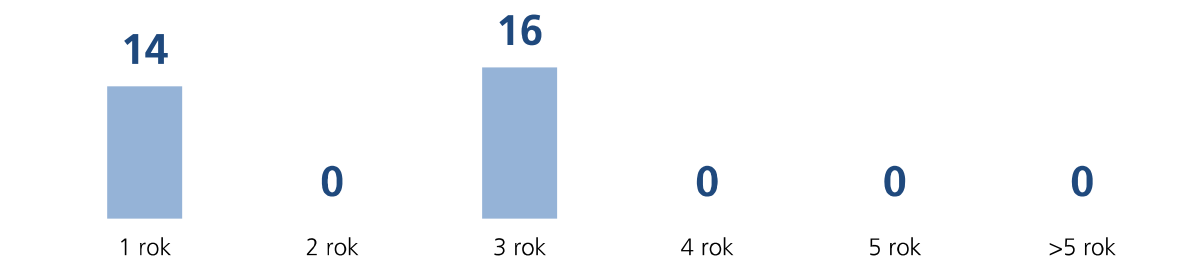
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 793 m<sup>2</sup>, varav 2 224 m<sup>2</sup> utgör boyta och 569 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vakant	29 m <sup>2</sup>	
Lyllys Doghouse	127 m <sup>2</sup>	3 års löptid from apr. 2022
Sonova	144 m <sup>2</sup>	3-års löptid from 2013
Aptusens	127 m <sup>2</sup>	Uppsagt fr.o.m 220930
Cykelexperten Lund	144 m <sup>2</sup>	3-års löptid fr.o.m nov. 2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Ventilationsöversyn utfört Q2 2022. Giltigt till 2026-10-21
Installation av IMD kollektivt el-system	2022	Utfört Q4 2022
Installation av ett nytt fjärrvärmesystem	2022	Utfört Q4 2022
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av torkfläktar i tvättstuga	2023	2 stycken
Målning/oljning av pergola	2023	
Målning av fjärrvärmerum och elrum	2023	
Byta ut en tvättmaskin	2023	Från 2009
Renovering av yttre entreer	2023	Nya klinkers
Takutsprång	2024	
Takplåt	2024	
Porttelefoner	2025	
Byte av stängningsventiler	2025	Lägenheter/verksamheter
Avloppsspölning	2026	
Byte torktumlare 2st	2026	Om uttjänta
Tvättmaskin 3	2027	
Byte av fläktaggregat	2027	Verksamhetslokaler

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband2
TV-leverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Parkeringshus	LKP Parkering
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Försäkring	Länsförsäkringar
Städning	Wasabi
Hiss-service	MSW
Bevakning	Securitas
Fastighetsskötsel	Wasabi
Klotterborttagning	Klottrets Fiende
Service tvättstuga	Strands Miele Service
Soptunnetvätt	Klottrets Fiende
Fjärrvärmesystemet	Kraftringen
Gymtrustning	Qicraft
Ventilation	Climat 80
Revisionsbyrå	Cederblads Revisionsbyrå AB
Hissbesiktning	Dekra
Domänhantering	Loopia
Vatten	VA Syd
Avfallshantering	Ragn Sell recycling AB
IMD elleverantör	Kraftringen

## Föreningens ekonomi

Vi har börjat amortera 60 000 sek / kvartal på våra lån.

Vi har gjort en amortering på 2 000 000 sek på ett av våra lån, i samband med omförhandling, med pengar från en lägenhetsförsäljning.

Vi har skrivit om ett lån med ny ränta, förhandlat ner räntan på ett av de andra lånen och fått en högre ränta på inlåningskontot.

Alla verksamhetslokaler är från 2023-01-01 uthyrda.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

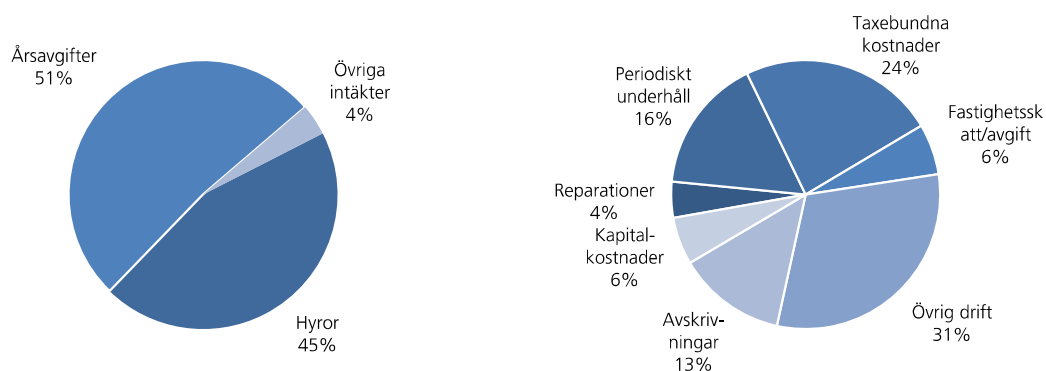
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 766 412</b>	<b>4 390 217</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 894 741	1 891 993
Finansiella intäkter	11 369	199
Ökning av kortfristiga skulder	342 322	3 379
	<b>2 248 432</b>	<b>1 895 571</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 630 783	1 278 560
Finansiella kostnader	114 079	121 305
Ökning av materiella anläggningstillgångar	177 524	0
Ökning av kortfristiga fordringar	53 003	52 319
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 067 192
	<b>3 975 389</b>	<b>2 519 376</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 039 455</b>	<b>3 766 412</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 726 957</b>	<b>-623 805</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

Vi har satt in ett nytt fjärrvärmesystem, Krafringen var leverantör.

Vi har installerat kollektiv el i huset IMD, Krafringen var leverantör.

Vi välkomnade Lylys Doghouse som hyresgäst.

Banks cyklar har bytt namn till Cykelexperten Lund och förlängt sitt avtal.

Aptusens sade upp sitt hyresavtal. Vi välkomnar ny hyresgäst Medyk Läkartjänster AB med tillträde 2023-01-01.

Alla föreningens verksamhetslokaler är från och med 2023-01-01 uthyrda med minimum 3-årskontrakt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	439	470	460	456
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 369	1 137	1 217	1 237
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 699	4 923	5 437	5 668
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	19	15	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	85	76	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	22	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	43	45	58
Soliditet (%)	68	64	62	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	227	90	101
Nettoomsättning (tkr)	1 886	1 881	1 915	1 933

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 224 m<sup>2</sup> bostäder och 569 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	14 101 760	0	0	14 101 760
Upplåtelseavgifter	5 010 337	0	0	5 010 337
Fond för yttre underhåll	1 013 555	630 655	-48 161	431 061
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 125 652</b>	<b>630 655</b>	<b>-48 161</b>	<b>19 543 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-711 267	-630 655	275 635	-356 247
Årets resultat	-101 627	-101 627	-227 474	227 474
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-812 894</b>	<b>-732 282</b>	<b>48 161</b>	<b>-128 773</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 312 758</b>	<b>-101 627</b>	<b>0</b>	<b>19 414 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-80 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 655
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-812 894</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

327 495
<b>-485 399</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	1 886 479	1 881 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 262	10 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 894 741</b>	<b>1 891 993</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 386 228	-1 050 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 142	-103 611
Personalkostnader	Not 6	-44 412	-124 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 876	-264 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 893 658</b>	<b>-1 543 413</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 083</b>	<b>348 580</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 369	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 079	-121 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 710</b>	<b>-121 106</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-101 627</b>	<b>227 474</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-101 627</b>	<b>227 474</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	25 907 546	25 938 028
Maskiner	Not 9	256 469	311 338
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 164 015</b>	<b>26 249 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 166 815</b>	<b>26 252 167</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 411	40 756
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 174 313	1 015 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 409	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 249 133</b>	<b>1 055 997</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		961 860	2 828 949
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>961 860</b>	<b>2 828 949</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 210 992</b>	<b>3 884 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 377 807</b>	<b>30 137 113</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		19 112 097	19 112 097
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 013 555	431 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 125 652</b>	<b>19 543 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-711 267	-356 247
Årets resultat		-101 627	227 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-812 894</b>	<b>-128 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 312 758</b>	<b>19 414 385</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 985 830	3 628 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 985 830</b>	<b>3 628 974</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	240 000	6 596 856
Leverantörsskulder		293 036	72 515
Övriga skulder		335 384	219 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	210 799	204 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 079 219</b>	<b>7 093 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 377 807</b>	<b>30 137 113</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 anspråktagande 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	120 år	120 År
Maskiner	5-10 år	5-10 År
Trädäck med plank	10 år	10 År

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	975 809	975 809
Hyror bostäder	109 117	106 978
Hyror lokaler momspliktiga	663 801	706 871
Hyror lokaler	6 000	0
Hyror garage	68 670	83 620
Varmvattenintäkter	338	0
Elintäkter moms	58 409	0
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 120
Öresutjämning	-13	-24
	<b>1 886 479</b>	<b>1 881 374</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	8 262	10 620
	<b>8 262</b>	<b>10 620</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 287	46 812
	Fastighetsskötsel beställning	9 925	1 834
	Snöröjning/sandning	1 891	8 850
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 468	0
	Hissbesiktning	2 844	4 676
	Bevakning	13 697	13 697
	Gemensamma utrymmen	4 901	1 133
	Garage/parkering	63 977	83 723
	Sophantering	4 622	4 070
	Gård	3 321	3 365
	Serviceavtal	44 236	12 675
	Förbrukningsmateriel	1 994	6 037
	Teleport/hissanläggning	1 324	1 324
		<b>249 487</b>	<b>188 197</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 133
	Brf Lägenheter	0	2 184
	Lokaler	1 144	2 359
	Tvättstuga	0	6 382
	Entré/trapphus	0	3 540
	Lås	781	232
	VVS	9 395	0
	Ventilation	61 811	109 354
	Elinstallationer	0	27 288
	Hiss	13 520	13 599
	Vattenskada	0	2 875
		<b>86 651</b>	<b>171 946</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	48 161
	Värmeanläggning	327 495	0
		<b>327 495</b>	<b>48 161</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	111 453	53 621
	Värme	222 094	236 863
	Vatten	80 474	73 687
	Sophämtning/renhållning	56 755	46 035
	Grovsopor	3 606	0
		<b>474 382</b>	<b>410 205</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 875	30 064
	Kabel-TV	37 954	36 238
	Bredband	56 114	55 010
		<b>125 943</b>	<b>121 313</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>122 270</b>	<b>110 800</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 386 228</b>	<b>1 050 622</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	698	0
	Tele- och datakommunikation	295	385
	Juridiska åtgärder	27 933	0
	Inkassering avgift/hyra	238	4 649
	Revisionsarvode extern revisor	20 710	20 348
	Föreningskostnader	433	433
	Styrelseomkostnader	0	4 177
	Fritids- och trivselkostnader	3 403	3 578
	Förvaltningsarvode	58 844	56 591
	Administration	12 181	2 244
	Korttidsinventarier	0	5 966
	Konsultarvode	70 086	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		<b>200 142</b>	<b>103 611</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	34 334	95 200
	Sociala kostnader	10 078	29 128
		<b>44 412</b>	<b>124 328</b>

\* I årets kostnad ingår en återföring av tidigare för högt periodiserade arvoden, se not 17.

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	190 896	190 896
	Förbättringar	17 110	17 110
	Maskiner	54 869	56 846
		<b>262 876</b>	<b>264 852</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 383 442	29 383 442
	Nyanskaffningar	177 524	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 560 966</b>	<b>29 383 442</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 445 414	-3 237 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 006	-208 006
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 653 420</b>	<b>-3 445 414</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 907 546</b>	<b>25 938 028</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 554 122	6 554 122
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 200 000	29 103 000
	Taxeringsvärde mark	34 470 000	24 800 000
		<b>72 670 000</b>	<b>53 903 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	47 200 000
	Lokaler	7 670 000	6 703 000
		<b>72 670 000</b>	<b>53 903 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	744 168	744 168
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>744 168</b>	<b>744 168</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-432 830	-375 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 869	-56 846
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-487 699</b>	<b>-432 830</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>256 469</b>	<b>311 338</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 976	18 976
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 976</b>	<b>18 976</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 976	-18 976
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 976</b>	<b>-18 976</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	58 398	27 989
	Skattefordran	38 319	49 789
	Klientmedel hos SBC	317 695	723 421
	Räntekonto hos SBC	759 901	214 043
		<b>1 174 313</b>	<b>1 015 242</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna intäkter	58 409	0
		<b>58 409</b>	<b>0</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	431 061	323 418
	Reservering enligt stadgar	630 655	161 709
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 161	-54 066
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 013 555</b>	<b>431 061</b>



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,500 %	3 058 878	3 058 878	2030-06-01
Handelsbanken	1,500 %	900 000	900 000	2030-06-01
Handelsbanken	4,060 %	4 266 952	6 266 952	2025-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 225 830</b>	<b>10 225 830</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-6 596 856	
		<b>7 985 830</b>	<b>3 628 974</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 059 163 kr.

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.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	0	62 267
Sociala avgifter	0	19 564
Ränta	4 784	4 784
Avgifter och hyror	206 015	118 131
	<b>210 799</b>	<b>204 746</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har påbörjat en renovering av entréerna, nya klinker på utsidan. Förväntas att färdigställas våren 2023.

Vi planerar byta ut torkutrustningen i våra 2 torkrum i tvättstugan.

Vi planerar måla om i fjärvärmerummet och i elrummet.

Vi kommer att byta ut en tvättmaskin i tvättstugan.

Vi ska underhålla vår pergola med ytbehandling.

Ny hyresgäst Medyk Läkartjänster tillträder i verksamhetslokal på Bankgatan 15A.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Thomas Wennborg  
Ordförande

Lillemor Forsberg  
Ledamot

Emil Giljam  
Ledamot

Joachim Ottosson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund

Org.nr. 769606-6286

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 2022.

Enligt vår 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.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

# 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)