

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

HA
K. Adh

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Uven Större 25 i Stockholms Kommun förvärvades 2010. Fastigheten är belägen på adresserna Brännkyrkagatan 83 och Hornsgatan 94.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1942-1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1986.

Byggnadsytan utgörs av 2 258 kvm lägenhetsyta och 1 197 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadshyresrätter samt 3 lokaler. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	25 st
2	rok	22 st
3	rok	2 st

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Fasadrenovering på Brännkyrkagatan 83	2020
Ny tvättstuga i källaren	2020
Byte av maskinpark i tvättstugan	2020
Nya förråd i källaren	2020
Elsäkerhetsbesiktning	2020
Ny ventilation till källaren	2020
Byte av avloppsrör i källaren	2020
Byte av lampor i källaren till LED med rörelsestyrning	2020
Åtgärd av brister ifrån OVK till bostäder som utfördes 2019	2020

h
AA
Juh
LB

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Planerat underhåll

Ombyggnation av soprum	2021
Ommålning garageport Brännkyrkagatan 83	2021
Åtgärd av brister ifrån elsäkerhetsbesiktningen som utfördes 2020	2021
Fasadrenovering på Hornsgatan 94	2021
Byte av säkerhetsdörrar till lägenheter	2021
Stampolning	2021
Renovering personhiss på Brännkyrkagatan 83	2021
OVK till lokaler	2021
Brandsäkerhetsbesiktning	2021
Omläggning av tak	2021
Uppfräschning av innergården	2021
Rivning av oanvänd toalett i källaren	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 57 st
Medlemmar vid årets utgång 58 st

Under året har 8 överlåtelser skett, 1 upplåtelse (de nya lägenheterna under uppförande), samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Hanna Al-Maawali	Ordförande
Andreas von Gegerfelt	Ledamot
Louise Blomqvist	Ledamot
Elin Thedin	Ledamot, avgick 2020-10-21
Georg Bothén	Ledamot, avgick 2020-10-21

Kajsa Regné	Suppleant
Axel Bluhme	Suppleant, avgick 2020-10-21

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Helena Karlsson
Veronika Ekstrand

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 8 juni 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Råvinden samt några lokaler på markplan har avtalats med entreprenör att ombildas till bostadsrätter. Två av tre bygglov har hittills godkänts och föreningen inväntar startbesked för ombyggnation som planeras att ske under 2021.

Källarvåningen har omvandlats och har nu en ny tvättstuga med nya maskiner samt nya förråd till samtliga lägenheter.

Fasadrenoveringen har förskjutits till andra halvan 2020 samt första halvan 2021 på grund av de rådande omständigheterna med COVID-19. Fasadrenoveringen har slutförts för Brännkyrkagatan 83 och väntas påbörjas för Hornsgatan 94 under Mars 2021.

En del oväntat underhåll har utförts i källaren då en del läckande rör hade upptäckts då rören inte verkar ha bytts ut sedan fastigheten byggdes. Samtliga läckande rör och oanvända rör är nu bytta eller borttagna helt i källaren.

Två styrelseledamöter och en styrelsesuppleant har flyttat och avgått under året.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna har ej höjts under 2020.

HA LB
And

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 227 600 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 377 246	3 365 075	3 348 141	3 255 865
Resultat efter finansiella poster	-2 933 936	-317 330	179 566	-1 656 031
Soliditet (%)	56,54	58,13	56,62	55,33
Kassalikviditet (%)	8,25	835,11	373,43	369,59
Genomsnittlig årsavgift/kvm	671,70	671,70	671,53	670
Lån/kvm br yta	19 838,42	19 838,42	20 481,66	21 348,30

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	56 442 603	8 253 348	3 978 921	-9 456 519
Reservering till fond för yttre underhåll			1 350 000	-1 350 000
Årets resultat				-2 933 936
Belopp vid årets utgång	56 442 603	8 253 348	5 328 921	-13 740 455

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-9 456 519
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan	-1 350 000
Årets resultat	-2 933 936
	-13 740 455
Förslag till disposition:	
Ianspråktagande yttre fond	-3 143 154
Balanseras i ny räkning	-10 597 301
	-13 740 455

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Summa rörelseintäkter	2	<u>3 377 246</u> 3 377 246	<u>3 365 075</u> 3 365 075
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 336 974	-2 745 850
Styrelsearvoden		-93 243	-93 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 & 5	<u>-581 699</u>	<u>-578 592</u>
Summa rörelsekostnader		-6 011 916	-3 418 155
Rörelseresultat		-2 634 670	-53 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 098	4 413
Räntekostnader		<u>-302 364</u>	<u>-268 663</u>
Summa finansiella poster		-299 266	-264 250
Resultat efter finansiella poster		-2 933 936	-317 330
Årets resultat		<u>-2 933 936</u>	<u>-317 330</u>

JA
A.G.

LB

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

95 492 767

469 489

95 962 256

95 962 256

51 059

275 581

326 640

3 244 878

3 244 878

3 571 518

99 533 774

96 068 011

2 515

96 070 526

96 070 526

9 551

152 604

162 155

5 638 542

5 638 542

5 800 697

101 871 223

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 695 951	64 695 951
Fond för yttre underhåll		5 328 921	3 978 921
Summa bundet eget kapital		<u>70 024 872</u>	<u>68 674 872</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 806 519	-9 139 189
Årets resultat		-2 933 936	-317 330
Summa fritt eget kapital		<u>-13 740 455</u>	<u>-9 456 519</u>
Summa eget kapital		56 284 417	59 218 353
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	41 958 274	41 958 274
Leverantörsskulder		443 670	214 590
Skatteskulder		24 827	26 479
Övriga skulder		354 599	91 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 987	362 407
Summa kortfristiga skulder		<u>43 249 357</u>	<u>42 652 870</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 533 774	101 871 223

HA
Arch US

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10
Förbättringsutgifter	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	208 280	204 296
Hysesintäkter lokaler	1 536 109	1 594 461
Årsavgifter	1 420 660	1 408 755
Fastighetsskatt	162 059	152 874
Överlåtelseavgift	11 748	1 163
Pantsättningsavgift	7 079	3 235
Hysesstöd fr Boverket	31 329	0
Övriga intäker	-18	291
	<u>3 377 246</u>	<u>3 365 075</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparation och underhåll	995 502	615 826
Installation smart VVC	68 475	227 307
Fasadrenovering	2 468 645	95 954
Städning & mattor	68 522	68 436
Fastighetsel	112 924	131 582
Fjärrvärme	379 008	398 190
Vatten	90 695	86 377
Sophämtning	86 208	62 380
Kabel-tv/bredband	34 853	40 706
Förvaltningsarvode	171 954	169 114
Fastighetsförsäkring	266 488	251 887
Övriga driftskostnader	68 673	138 515
Fastighetsskatt	297 621	295 073
Revisionsarvoden	25 016	20 611
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga administrationskostnader	197 206	138 750
	<u>5 336 974</u>	<u>2 745 850</u>

AA. Ash
JK

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden
Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar
Redovisat värde

2020-12-31

2019-12-31

100 579 283
100 579 283
-4 511 272
-575 244
-5 086 516
95 492 767

100 579 283
100 579 283
-3 936 028
-575 244
-4 511 272
96 068 011

Taxeringsvärden

Mark

Byggnader

62 437 000
43 123 000
105 560 000

62 437 000
43 123 000
105 560 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden
Inköp
Utgående anskaffningsvärden
Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar
Redovisat värde

2020-12-31

2019-12-31

180 501
473 428
653 929
-177 986
-6 455
-184 441
469 488

180 501
0
180 501
-174 638
-3 348
-177 986
2 515

Not 6 Skulder till kreditinstitut

HB 200616 0,47% 210916
HB 210930 0,90% 210930
HB 201015 0,47% 211015
HB 200430 0,68%

2020-12-31

2019-12-31

13 650 000
10 240 980
15 250 000
2 817 294
41 958 274

13 650 000
10 240 980
15 250 000
2 817 294
41 958 274

Samtliga lån villkorsändras under 2021, ingen amortering planerad.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2020-12-31

2019-12-31

56 200 000

56 200 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

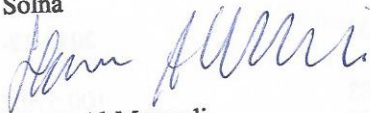
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

HA
LB

NOTER

13/3-21

Solna



Hanna Al-Maawali




Andreas von Gegerfelt



Louise Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021

KPMG



Katrine Elbra
Auktoriserad revisor

Godkänd

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uven Större 25, org. nr 769618-2471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uven Större 25 för år 2020.

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 2020 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.

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 upp lyser, 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 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 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 Uven Större 25 för år 2020 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.

LB
1x2
FA
Anel



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 förtlöpande 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 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 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.

Solna 2021-05-18

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

