

Årsredovisning för
Brf Uven Större 21
769606-8654

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017

BRF Uven Större 21

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Olle Hammarström, ordförande, Nils Grefberg, sekreterare

Ledamöter: Tove Falk Olsson, Lars Löfgren, Peter Balck (kassör)

Suppleanter: Ann-Sofi Glans, Alexander Kvarnström

Hela styrelsen är vald på ett år

Föreningens firma tecknas av Olle Hammarström och Peter Balck.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sheila Ghose, Magnus Elweklint och Jimmy Ebbesson.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma ägde rum den 15 maj 2018.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uven Större 21 omfattande adresserna Hornsgatan 90 och Brännkyrkagatan 79. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har vid årets slut 64 medlemslägenheter. 6 lägenheter har överlåtits under året. Föreningen upplåter 2 bostäder och 5 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns även ett gästrum som medlemmarna kan hyra.

Bostadsytan är 3 497 kvm, lokalytan 752 kvm. Total yta 4 319 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB och den tekniska förvaltningen av Tiveds Fastighetsservice AB.

Ekonomi (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 520	3 322	3 565	3 466	3 456
Rörelseresultat	944 454	-6 693	332	290	-243
Resultat efter fi poster	809	-6 878	115	-63	-743

Balansomslutning	74 014	78 239	75 098	75 578	78 335
Fond yttre underh.	223 110	2 644	2 421	2 198	1 975
Soliditet	87,7	81,9	75 %	72 %	71 %
Månadsavgift kr/kvm	487	487	484,5		
Lån kr/kvm	2 231	3 705	4 709		

Större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
1969	Stambyte
2003	Byte av tvätt- och torkmaskiner i tvättstugorna
2004	Installation av sopsug
2005	Nya elledningar
2007	Radonmätning och stamspolning
2008	Upprustning av innergård, OVK, byte av restaurangfläkt
2009	Renovering av trapphus, re-lining av avloppsstammar, ny undercentral.
2010	Renovering av fönster
2013	Renovering av källarförråd på Hornsgatan Renovering av hyreslokal "Restaurang" Renovering av cykelrum Evakuering av vindsförråd, inredning av källarförråd
2014	Inredning av övernattningslägenhet
2015/16	Fasadrenovering, hissrenovering, inredning av lägenheter på vindarna takrenovering, byte av restaurangfläkt samt stamspolning och delvis stambyte på Brännkyrkagatan.
2017	Hissdörr har tagits upp på ½ trappa på Hornsgatan. Detta våningsplan har tidigare inte haft möjlighet att använda hissen.
2018	Installation av postboxar i entreerna.

Väsentliga händelser under året

Frågan om de trädäck som boende på bottenvåningen har fått tillåtelse att bygga avgjorde vid en extrastämma den 12 april. De berörda får numera hyra en yta utanför sina lägenheter. Under året har en Facebosida för föreningen inrättats och postboxar har installerats i entréerna.

Aktiviteter

Städdagar genomfördes under hösten och våren. En extra stämma genomfördes den 12 april

Förändringar i eget kapital

	Medlesm- Insatser	Upp- låtelseavg	Fond för yttre und.	Balanserat Resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid Årets ing.	46 500 768	31 011 568	2 644 127	-9 184 036	-6 878 556	64 093 870
Resultatdisposition						
Enligt föreningsstämman			-2 421 017	2 421 017		
Balanseras i ny räkning				-6 878 556	6 878 556	
Upplåtelse av						
Ny lägenhet						
Årets resultat					809 192	809 192
Belopp vid						
Årets utgång	46 500 768	31 011 568	223 110	-13 641 575	809 192	64 903 062

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 13 641 576 kr
Årets resultat	809 192 kr
Totalt	- 12 832 384 kr

Avsättning till yttre fond 223 110 kr

Uttag ur yttre fond

Balanseras i ny räkning -13 055 494 kr

Summa -12 832 384 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Föreningen undersöker möjligheten att få tillbaka ytterligare mervärdeskatt från fasadrenoveringen.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 520 044	3 322 157
Övriga rörelseintäkter	3	-	110 293
Summa rörelseintäkter		<u>3 520 044</u>	<u>3 432 450</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 874 553	-9 200 867
Övriga externa kostnader	5	-21 952	-207 915
Personalkostnader och arvoden	6	-146 738	-170 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 347	-547 368
Summa rörelsekostnader		<u>-2 575 590</u>	<u>-10 126 370</u>
Rörelseresultat		<u>944 454</u>	<u>-6 693 920</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 000	685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 262	-185 321
Summa finansiella poster		<u>-135 262</u>	<u>-184 636</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>809 192</u>	<u>-6 878 556</u>
Resultat före skatt		<u>809 192</u>	<u>-6 878 556</u>
Årets resultat		<u>809 192</u>	<u>-6 878 556</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 246 853	69 763 801
Inventarier, maskiner och installationer	8	67 937	83 336
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>69 314 790</u>	<u>69 847 137</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 314 790</u>	<u>69 847 137</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 659	333 882
Övriga fordringar		3 658 580	6 800 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		757 170	973 716
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 423 409</u>	<u>8 108 386</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		<u>275 886</u>	<u>284 315</u>
Summa kassa och bank		<u>275 886</u>	<u>284 315</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 699 295</u>	<u>8 392 701</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 014 085</u>	<u>78 239 838</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 512 336	77 512 336
Fond för yttre underhåll		223 110	2 644 127
Summa bundet eget kapital		<u>77 735 446</u>	<u>80 156 463</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 641 576	-9 184 036
Årets resultat		809 192	-6 878 556
Summa fritt eget kapital		<u>-12 832 384</u>	<u>-16 062 592</u>
Summa eget kapital		<u>64 903 062</u>	<u>64 093 871</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 803 500	12 860 500
Summa långfristiga skulder		<u>7 803 500</u>	<u>12 860 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		96 500	96 500
Leverantörsskulder		135 878	125 385
Skatteskulder		484 424	480 146
Övriga skulder		166 571	153 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		424 150	430 161
Summa kortfristiga skulder		<u>1 307 523</u>	<u>1 285 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 014 085</u>	<u>78 239 838</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad	1,0	(1,0)
Inventarier	10,0-20,0	(10,0-20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter tillresultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 659 417	1 703 305
Hyror	1 821 334	1 563 532
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 212	20 820
Övriga hyresintäkter	29 081	34 500
	3 520 044	3 322 157

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	-	90 293
Övrigt	-	20 000
Summa	-	110 293

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	115 120	109 251
Städning	55 890	51 369
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 125	2 486
Trädgårdsskötsel	49 477	5 844
Snöröjning	8 170	7 275
Reparationer	104 490	212 117
El	79 921	67 219
Uppvärmning	488 623	429 971
Vatten	131 379	125 976
Sophämtning	39 990	45 420
Försäkringspremie	62 931	51 506
Fastighetsavgift bostäder	82 894	81 530
Fastighetsskatt lokaler	160 000	160 000
Övriga fastighetskostnader	47 921	61 782
Kabel-tv/Bredband/IT	129 470	127 567
Förvaltningsarvode ekonomi	112 510	111 983
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 886	3 577
Panter och överlåtelse	8 165	24 934
Juridiska åtgärder	20 965	23 389
Övriga externa tjänster	14 476	12 447
	1 723 403	1 715 643
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	52 380
Tvättstuga	89 516	-
Byggnad	-	1 893 301
Fasader	-	4 917 000
Balkonger	-	410 356
Övrigt	61 634	212 187
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 874 553	9 200 867

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	4 813	7 286
Konsultarvode	1 892	185 836
Revisionarvode	15 247	14 793
Summa	21 952	207 915

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	115 712	136 746
Sociala kostnader	31 026	30 201
Övriga personalkostnader	-	3 273
	146 738	170 220

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 400 905	40 400 905
-Ombyggnad	10 976 307	10 976 307
-Mark	28 684 090	28 684 090
-Markanläggning	318 937	318 937
	80 380 239	80 380 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 616 438	-10 099 490
-Årets avskrivning enligt plan	-516 948	-516 948
	-11 133 386	-10 616 438
Redovisat värde vid årets slut	69 246 853	69 763 801
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Mark	57 000 000	57 000 000
	98 000 000	98 000 000
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	16 000 000	16 000 000
	98 000 000	98 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	251 702	251 702
	251 702	251 702
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 366	-137 946
-Årets avskrivning enligt plan	-15 399	-30 420
	-183 765	-168 366
Redovisat värde vid årets slut	67 937	83 336

Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
Sparkonto	247 315	249 815
Sparkonto	28 571	34 500
Summa	275 886	284 315

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	3-månaders	0,99%	4 000 000	5 557 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,13%	3 900 000	3 900 000
Stadshypotek			3 500 000	3 500 000
			7 900 000	12 957 000
Nästa års amortering			-96 500	-96 500
			7 803 500	12 860 500

Om 5 år beräknas skulden vara 7 417 500 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2019 - -

Peter Balck

Olof Hammarström

Tove Falk Olsson

Nils Grefberg

Lars Löfgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019 - -

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor