


Årsredovisning för
Brf Uven Större 21
769606-8654

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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



BRF Uven Större 21

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Olle Hammarström, ordförande, Nils Grefberg, sekreterare

Ledamöter: Tove Falk Olsson, Lars Löfgren Ann-Sofi Glans

Suppleanter: , Peter Balck (kassör), Louis de Geer

Hela styrelsen är vald på ett år

Föreningens firma tecknas av Olle Hammarström och Peter Balck.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sheila Ghose, Magnus Elweklint och Christina Molander.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma ägde rum den 14 maj 2018.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uven Större 21 omfattande adresserna Hornsgatan 90 och

Brännkyrkagatan 79. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, fr o med hos Brandförsäkringsbolaget.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har vid årets slut 64 medlemslägenheter. 12 lägenheter har överlåtit 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 937	3 520	3 322	3 565	3 466
Rörelseresultat	-1 232	944 454	-6 693	332	290
Resultat efter fi poster	1 324	809	-6 878	115	63

Balansomslutning	73 102 881	74 014	78 239	75 098	75 578
Fond yttre underh.	446 220	223 110	2 644	2 421	2 198
Soliditet	87	87,7	81,9	75	72
Månadsavgift kr/kvm	x	487	487	484,5	
Lån kr/kvm	2 203	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 entréerna.
2019	Renovering av gården

Väsentliga händelser under året

x Ingen månadsavgift tog ut under året p g a föreningens goda ekonomi.

Aktiviteter

Städdagar genomfördes under hösten och våren.

↳

Förändringar i eget kapital

3 (12)

	Medlesm- Insatser	Upp- låtelseavg	Fond för yttre und.	Balanserat Resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid	46 500 768	31 011 568	223 110	-13 641 567	809 192	64 903 062

Årets ing.

Resultatdisposition

Enligt föreningsstämman			223 110	-223 110		
Balanseras i ny räkning				809 192	-809 192	
Upplåtelse av Ny lägenhet						
Årets resultat					-1 323 719	-1 323 719

Belopp vid

Årets utgång	46 500 768	31 011 568	446 220	-13 055 494	-1 323 719	63 579 343
--------------	------------	------------	---------	-------------	------------	------------

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 13 055 494 kr
Årets resultat	-1 323 719 kr
Totalt	- 14 379 213 kr

Avsättning till yttre fond	223 110 kr
Uttag ur yttre fond	- 446 220 kr
Balanseras i ny räkning	-14 156 103 kr
Summa	-14 379 213 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

↳)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 932 103	3 520 044
Övriga rörelseintäkter	3	4 800	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 936 903</u>	<u>3 520 044</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 345 666	-1 874 553
Övriga externa kostnader	5	-138 478	-21 952
Personalkostnader och arvoden	6	-151 467	-146 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 928	-532 347
Summa rörelsekostnader		<u>-3 169 539</u>	<u>-2 575 590</u>
Rörelseresultat		-1 232 636	944 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		423	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 506	-137 262
Summa finansiella poster		<u>-91 083</u>	<u>-135 262</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 323 719	809 192
Resultat före skatt		-1 323 719	809 192
Årets resultat		<u>-1 323 719</u>	<u>809 192</u>

45

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	68 729 905	69 246 853
Inventarier, maskiner och installationer	8	50 957	67 937
Summa materiella anläggningstillgångar		68 780 862	69 314 790
Summa anläggningstillgångar		68 780 862	69 314 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 718	7 659
Övriga fordringar		3 547 455	3 658 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		517 557	757 170
Summa kortfristiga fordringar		4 074 730	4 423 409
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		247 289	275 886
Summa kassa och bank		247 289	275 886
Summa omsättningstillgångar		4 322 019	4 699 295
SUMMA TILLGÅNGAR		73 102 881	74 014 085

↪

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 512 336	77 512 336
Fond för yttre underhåll		446 220	223 110
Summa bundet eget kapital		77 958 556	77 735 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 055 494	-13 641 576
Årets resultat		-1 323 719	809 192
Summa fritt eget kapital		-14 379 213	-12 832 384
Summa eget kapital		63 579 343	64 903 062
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 707 000	7 803 500
Summa långfristiga skulder		7 707 000	7 803 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		96 500	96 500
Leverantörsskulder		251 437	135 878
Skatteskulder		529 776	484 424
Övriga skulder		217 603	166 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		721 222	424 150
Summa kortfristiga skulder		1 816 538	1 307 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 102 881	74 014 085

↳



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 räntetäkter 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 parantes)

<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

	2019	2018
Årsavgifter	2 258	1 659 417
Hyror	1 886 997	1 821 334
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 447	10 212
Övriga hyresintäkter	29 401	29 081
	1 932 103	3 520 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	4 800	-
Summa	4 800	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	90 881	115 120
Städning	56 993	55 890
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 097	5 125
Trädgårdsskötsel	91 158	49 477
Snöröjning	7 275	8 170
Sotning	1 382	-
Reparationer	211 361	104 490
El	79 531	79 921
Uppvärmning	474 289	488 623
Vatten	134 506	131 379
Sophämtning	62 550	39 990
Försäkringspremie	73 521	62 931
Fastighetsavgift bostäder	90 882	82 894
Fastighetsskatt lokaler	196 000	160 000
Övriga fastighetskostnader	38 447	47 921
Kabel-tv/Bredband/IT	130 815	129 470
Förvaltningsarvode ekonomi	118 044	112 510
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 886
Panter och överlåtelse	16 915	8 165
Juridiska åtgärder	-	20 965
Övriga externa tjänster	12 526	14 476
	1 896 173	1 723 403
Underhåll		
Tvättstuga	120 605	89 516
Mark	43 279	-
Gård	285 609	-
Övrigt	-	61 634
	2 345 666	1 874 553

↪ Totalsumma drift- och fastighetskostnader

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 904	4 813
Konsultarvode	115 871	1 892
Revisionarvode	17 703	15 247
Summa	138 478	21 952

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	116 338	115 712
Sociala kostnader	35 129	31 026
Summa	151 467	146 738

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	40 400 905	40 400 905
-Byggnad	10 976 307	10 976 307
-Ombyggnad	28 684 090	28 684 090
-Mark	318 937	318 937
-Markanläggning	80 380 239	80 380 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 133 386	-10 616 438
-Årets avskrivning enligt plan	-516 948	-516 948
	-11 650 334	-11 133 386
Redovisat värde vid årets slut	68 729 905	69 246 853
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 400 000	41 000 000
Mark	93 200 000	57 000 000
	137 600 000	98 000 000
Bostäder	118 000 000	82 000 000
Lokaler	19 600 000	16 000 000
	137 600 000	98 000 000

↳

a
[Signature]

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	251 702	251 702
	<u>251 702</u>	<u>251 702</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-183 765	-168 366
-Årets avskrivning enligt plan	-16 980	-15 399
	<u>-200 745</u>	<u>-183 765</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 957	67 937

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	247 015	247 315
Sparkonto	274	28 571
Summa	247 289	275 886

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		0,99%	3 903 500	4 000 000
Stadshypotek		1,13%	3 900 000	3 900 000
			<u>7 803 500</u>	<u>7 900 000</u>
Nästa års amortering			-96 500	-96 500
			<u>7 707 000</u>	<u>7 803 500</u>

Om 5 år beräknas skulden vara 7 321 000 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

↳

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Coronapandemin med för minskade
hyresintäkter.

En vattenskada på tennisbollar 90
medför kostnader på cirka
200 Tkr för föreningen.
→

OK

Underskrifter

Stockholm 2020 - 04 - 28



Ann-Sofi Glans Assargård



Olof Hammarström

Nils Grefberg




Tove Falk Olsson

Lars Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 05 - 11



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Uven Större 21
Org.nr. 769606-8654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uven Större 21 för år 2019.

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 2019 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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

fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uven Större 21 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Styrelsen har under 2019 avstått från att ta ut avgift för föreningens kostnader. Detta strider mot föreningens stadgar.

Stockholm den 11 maj 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor