

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Uven 9

769615-0916

Räkenskapsåret

2018

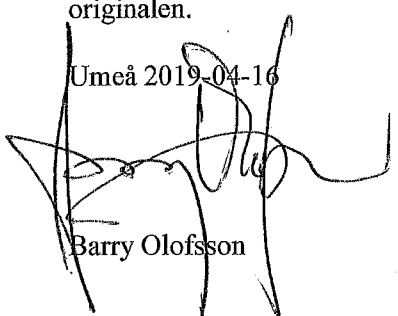
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Uven 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2019-04-16. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå 2019-04-16

Barry Olofsson



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uven 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

### Styrelse

Styrelsen består av:

Ordinarie	Barry Olofsson Inga May Söderlund Sandra Sandman-Stenman	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Inga valda	

### Revisorer

Ordinarie	Elisabeth Posch
Suppleant	Ingen vald

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2006-11-23

### Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Uven 9 bebyggdes 1956 (delvis ombyggnation genomfördes 1998) och är belägen i Umeå kommun.

På fastigheten finns ett flerfamiljshus med källare och 2 våningar innehållande 13 lägenheter. Dessutom finns 5 carportar och 5 p-platser, samt ett separat förrådshus.

#### Lägenhetsfördelning

- 3 st 1 rum och kök/kokvrå
- 5 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

### Renoveringar och genomförda åtgärder

Fönsterbyten genomfördes 2007 (exkl källarfönster)

**2009** Genomfördes omfattande renovering av den yttre fasaden. I samband med detta tilläggsisolerades fastigheten och ny rördragnings för tv respektive bredband utfördes. Målning av förrådshus och carport gjordes samtidigt. Dessutom gjordes en omläggning av gräsmattan.

**2010** Utfördes renovering och uppmålning av trapphuset, samt kompletterande arbeten kring fasadrenoveringen. I samband med renoveringen byttes befintliga lägenhetsdörrar ut.

**2011** Sattes ny plåtbeklädnad på takkuporna för att förhindra läckage. Visst plåtarbete genomfördes även på carporten.

**2012** Komplettering för ventilationsförbättringar i köken.

**2013** Ytterligare en vattenskada drabbade föreningen varför styrelsen fattade beslut om att rensola och filminspektera samtliga stammar i fastigheten. Anledningen var för att skaffa beslutsunderlag för vidare åtgärder.

**2014** Efter styrelsebeslut genomfördes ett omfattande projekt där samtliga stammar i fastigheten plastinfodrades. Finansieringen av projektet gjordes genom upplåning i bank. Inför 2015 kommer beslut att tas kring anslutningen till fastighetens stammar.  
Efter åläggande från Umeå kommun har filter i dagvattenbrunnar installerats.

**2015** Under 2015 har relining genomförts av samtliga anslutningar till fastighetens stammar. Nytt staket har uppförts på den södra sidan av tomten och dessutom har renovering av fastighetens balkonger påbörjats.

**2016** Renoveringen av balkongerna har inte kunnat slutföras på grund av diskussioner med leverantören om avslutning av projektet. Föreningen har också börjat titta på injusteringar av ventilationssystemet och ett eventuellt byte av fläktarna på taket.

**2017** Renovering av balkonger och ommålning av gavelfasad färdigställdes under året. Vad gäller ventilationssystemet pågår fortsatt arbete. Föreningen kommer även att under 2018 gör en utbyggnad av befintligt cykelförråd, vilket innebär att en carportplats försvinner. En genomgång/analys av värmesystemet kommer även att genomföras under 2018.

**2018** Cykelförrådet har byggts ut och genomgången av värme/ventilationssystem är påbörjat. Beslut om eventuella förändringar kommer under 2019.

## **Medlemsinformation**

### **Fastighetsförvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Inga-May Söderlund, kassör i Brf Uven 9. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Umeå förvaltning AB. Trappstädning har utförts av Sandra Sandman-Stenman, Robin Stenman och Alexander Koskela.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, sanering-ohyresbekämpning och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 uppgår till 645 kr/kvm.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 000 kronor. Enligt styrelsebeslut debiteras en pantsättningsavgift á 1 000 kronor per pantsättning.

### **Styrelsens information**

Det tolfte verksamhetsåret visar ett positivt resultat. Till det positiva redovisade resultatet ska tilläggas att vi avsatt 12 200 kronor för kommande yttre åtgärder på fastigheten. Fonden för yttre underhåll uppgår därmed till 138 450 kronor.

I enlighet med den likviditetsbudget som styrelsen förespråkar ska ekonomin på några års sikt komma i fas med föreningens mål att hålla ett neutralt till positivt likviditetsflöde.

### **Medlemsavgifter**

Föreningens mål är att hålla ett neutralt till positivt likviditetsflöde utan att medlemsavgifterna ska behöva höjas med mer än inflationen.

I samband med föreningens bildande upprättades en kalkyl med en årlig avgiftshöjning på ca 2 %. Höjningar har därför genomförts under de sista åren och styrelsen kommer fortlöpande att vara observanta för att tillse att medlemsavgifterna är tillräckliga för att klara de löpande utgifter som finns i föreningen. Mot bakgrund av de åtgärder som genomförts och planeras och föreningen är tvingade att göra, får vi de närmaste åren räkna med en försiktig höjning av avgifterna. En höjning av avgifterna gjordes därför vid årsskiftet 2017/2018. Någon avgiftshöjning är i dagsläget inte aktuell för 2019.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	37	16	6	1
Soliditet (%)	47,6	45,3	45,0	44,8

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-430 494
årets vinst	36 916
	<b>-393 578</b>

behandlas så att

0

0

i ny räkning överföres

-393 578

**-393 578**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	0	0
Övriga rörelseintäkter		620 290	610 035
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>620 290</b>	<b>610 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-384 399	-399 908
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-93 778	-93 419
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-478 177</b>	<b>-493 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>142 113</b>	<b>116 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-105 197	-100 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 197</b>	<b>-100 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 916</b>	<b>15 906</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 916</b>	<b>15 906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 916</b>	<b>15 906</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 921 117	14 992 950
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		20 000	24 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 941 117</b>	<b>15 016 950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 941 117</b>	<b>15 016 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 965	14 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 965</b>	<b>14 728</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		222 461	819 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>222 461</b>	<b>819 246</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>237 426</b>	<b>833 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 178 543</b>	<b>15 850 924</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 478 000	7 478 000
Fond för yttre underhåll		138 450	126 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 616 450</b>	<b>7 604 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-430 494	-446 400
Årets resultat		36 916	15 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-393 578</b>	<b>-430 494</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 222 872</b>	<b>7 173 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 827 194	8 527 194
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 827 194</b>	<b>8 527 194</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		34 474	33 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 003	116 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>128 477</b>	<b>149 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 178 543</b>	<b>15 850 924</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		36 916	15 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		93 778	93 419
Betald skatt		895	1 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>131 589</b>	<b>110 599</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-237	-118
Förändring av kortfristiga skulder		-22 392	5 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>108 960</b>	<b>116 277</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-700 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-591 040</b>	<b>116 277</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		819 246	647 969
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>228 206</b>	<b>764 246</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Inventarier 10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder		610 035
		<b>610 035</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	620 290	
	<b>620 290</b>	

### Not 4 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga räntekostnader	105 197	100 802
	<b>105 197</b>	<b>100 802</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 770 032	5 770 032
Inköp	17 945	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 787 977</b>	<b>5 770 032</b>
Ingående avskrivningar	-805 082	-715 663
Årets avskrivningar	-89 778	-89 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-894 860</b>	<b>-805 082</b>
Ingående uppskrivningar	10 028 000	10 028 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>10 028 000</b>	<b>10 028 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 921 117</b>	<b>14 992 950</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

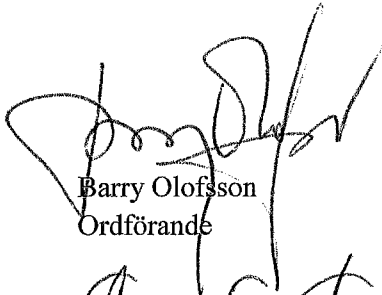
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
Ingående avskrivningar	-16 000	-12 000
Årets avskrivningar	-4 000	-4 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 000</b>	<b>24 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

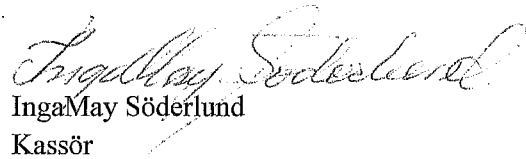
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lån Swedbank	7 827 194	8 527 194
	<b>7 827 194</b>	<b>8 527 194</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

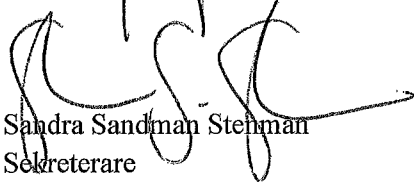
Umeå 2019-04-01



Barry Olofsson  
Ordförande



IngaMay Söderlund  
Kassör



Sandra Sandman Stehman  
Sekreterare

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



Elisabeth Posch  
Godkänd revisor

## Föreningsstämma Bostadsföreningen Uven 9 Umeå 20190416

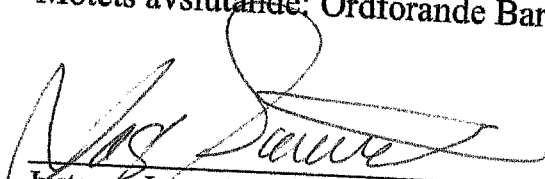
Närvarande: Sandra, Barry, Lillemor, Lage, Inga-Maj, Theodor, Henrik, Jan, Carl, Karl, Julia, Amanda, Anna, Max, Anita, Alexander, Johan, Ellen, Ulf, Linnea och Benjamin.

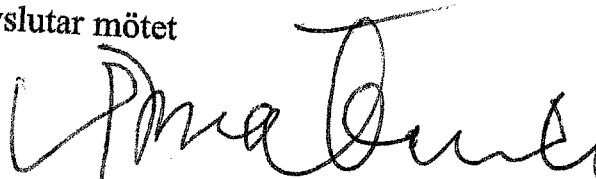
1. Ordförande Barry öppnar mötet och hälsar alla välkomna. En snabb intro vem vilka alla är och var de bor så alla nya vet vilka som bor i huset.
2. Godkännande av dagordningen - Ja
3. Val av stämordförande - Sittande, Barry Olofsson
4. Val av protokollförare - Sittande, Sandra S. Sandman
5. Val av justeringsmän - Lage och Linnea
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst - Utlyst 2 veckor innan precis som det ska göras
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning - Årsredovisningen kommer att delas ut när Barry gjort denna helt klar. En snabb resumé: 2018 byggdes cykelförrådet ut och en påbörjad inventering av värme och ventilation är startad. Det är avsatt ytterligare 12.000 kr för yttre reparationsfond. Det är inte aktuellt för en avgiftshöjning som det ser ut i dagsläget, men skulle kostnaderna börja skena så kommer detta att ses över. Redovisningen är godkänd och ser bra ut.
8. Föredragning av revisorns berättelse - Revisorn är nöjd och allt ser bra ut. Styrelsen får fortsatt ansvarsfrihet. Det är positiva och bra siffror för 2018, bättre siffror än 2017. Vi har amorterat bort ett lån som togs pga relining som gjordes i huset på 700 000 kr, vilket är bra.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning - Ja, fastställs.
10. Beslut om resultatdisposition - Ja, den godkänns och kommer att ta vinsten på 36.916 kr mot förlust del på 400.000 kr.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna - Ja
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästa verksamhetsår - Vi kommer att köra på samma sätt som vi gjort tidigare år dvs. revisorn får en mindre present och är tacksam för detta. Styrelseledamöter får en middag tillsammans.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter - Valberedningen har kommit med ett förslag på att Carl och Jan väljs in i styrelsen och Inga-Maj sitter kvar. Jan kommer in som ordförande och Carl som sekreterare. Detta godkänns av stämman.
14. Val av revisor och revisorssuppleanter - Elisabeth Posch fortsätter som revisor men Barry kommer att hjälpa styrelsen med bokslutet.
15. Val av valberedning - Ulf och Johan.
16. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor - inga frågor har kommit in
17. Motioner - inga
18. Övriga frågor -


- **EL** – Alla lägenheter förutom 1 st lägenhet har 1-fas i sina proppskåp. Förslag är att dra upp 3-fas till alla lägenheter. Karl kommer att kolla upp vad det skulle kosta och därefter skicka ut en förfrågan till alla lägenhetsinnehavare om det finns ett intresse eller inte.
- **Brandsläckare** – Brandsläckare är något som ska helst finnas i trapphus. Förslag ligger på att köpa in 2st 6kg som ska placeras på lämpligt ställe i trapphuset.
- **Injustering golvvärme** – Injustering av golvvärmen i källarlägenheterna är något som vore bra att utföra så allt har rätt injustering med flöden.
- **Vårstädning** – Torsdagen den 23 maj kl.18.00 kommer vårstädningen att infinna sig kring fastigheten. Lage kommer att ordna kring denna.
- **Tvättstugan** – Ser riktigt bra ut!
- **Cyklar** – ska stå i cykelförrådet eller i cykelstället. Märk upp era cyklar så det är lättare att se om någon inte tillhör huset.
- **Cykelförrådet** – Linnea tar tag i att gräva ner ett insektsskydd runt cykelförrådet så inte diverse katter tar sig in och bajsar där inne.
- **Förrum/skyddsrum** - Detta utrymme ska hållas fritt från grejer!
- **Facebook-grupp** – Karl kommer att ordna med en Facebook-grupp så information lättare kommer ut i huset.
- **Bredbandsproblem?** - Om ni får problem kring bredbandet i er lägenhet så hör ni av er till Alexander Koskela.

- o **Fastighetsskötsel** – Här kommer Lage och Jan att se över vad som ingår och inte och eventuellt göra ett omtag med fastighetsförvaltarna. Se över vilka kostnaderna är och vad förvaltarna står för och inte och om föreningen ska sköta en del för att hålla nere kostnaderna.

Mötets avslutande: Ordförande Barry avslutar mötet

  
Justerare Lage Söderlund

  
Justerare Linnea Öhrlund

  
Sekreterare Sandra S. Sandman