

Årsredovisning

för

Brf Uven

712800-0242

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Uven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt föreningens medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Uven 7 är belägen på Kyrkvärdsplan 1-12 i Uttran. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten uppfördes 1960 och består av 3 flerbostadshus.
Föreningen upplåter 111 lägenheter har 2 gemensamhetsutrymmen. Totalytan är 7 505 kvm, varav 7 049 kvm utgör boyta och 456 kvm utgör lokalyta.

Värdeår: 1960.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens stadgar.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	18 st
2 rok	39 st
3 rok	42 st
4 rok	10 st
5 rok	2 st
>5 rok	0 st

Årsavgifterna planeras att höjas 2024.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Städning: Lanolia Städ & Service AB

Teknisk status:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Solcellsanläggning	2023-2024	Installerat totalt 355 paneler med 3 växelriktare. Utfört av HS solteknik AB
Laddstolpar till elbil	2023	Installerat 8 laddstolpar av märket Zaptec. Utfört av Elaway.
IMD (Gemensamhets el)	2023-2024	Infometric
Ny elcentral (B-huset)	2023	Ny fastighetscentral. Utfört av HS solteknik AB
Energideklaration	2023	OVK-center
Uppgradering av utemiljö	2022	Utökning av parkeringar
Uppgradering av belysning utomhus	2022	Ny belysning kring portarna
Stampolning	2022	Haggrens rör
Byte av belysning i källargångar	2021	Elin AB
Byte av belysning i trapphus	2020	Elin AB
Byte av garageportar	2019- 2020	Garageportexpert
Byte och montering av staket och spaljä utomhus	2019- 2020	Fredrik
Byte av stolpbelysning	2019	Elin AB
Byte av entrépartier	2017	Ekstrands

Rabatt utanför port 5-7	2016	Fredrik
Byte av fjärrvärmecentral	2015	Botkyrka VVS
Byte av fönster samt rökluckor	2013	Mockfjärds

Planerat Underhåll	År
Byte av fastighetscentral i A- och C-huset	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 investerat i en uppdatering av elen i fastigheterna. Vi har investerat i en stor solcellsanläggning som ska hjälpa till att sänka kostnaderna för elen till er medlemmar samt till fastighetselen. Genom att installera solceller tillsammans med IMD kommer alla medlemmar kunna ta del av solenergin och på så sätt få en lägre elkostnad. Föreningen strävar efter att bli en ”grönare” föreningen och detta är ett delmål i den processen.

Vi har även valt att installera 8 laddstolpar till el-/hybridbilar för att tillgodose efterfrågan från medlemmarna.

Medlemsinformation

Under året har 6 st överlåtelse skett.
Antalet medlemmar vid årets början: 137
Antal medlemmar vid årets slut: 135

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Andrahandsavgift utgår med 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens skriftliga samtycke.

Styrelsen har efter årsstämman 2023-06-08 haft följande sammansättning:

Carola Högfors	Ordförande
Cathrin Lindén	Ledamot
Gustaf Johansson	Ledamot
Casper Sjöblom	Ledamot
Maria Österlind	Ledamot
Maria Ortense Billie	Suppleant
Annica Kaunisto	Suppleant
Fredrik Jansson	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Valberedning
Sirikka Häyrynen

Revisor
Mats Blomgren Ordinarie Extern PwC

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	0	582	579	574
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	3 060	3 128	3 208
Elkostnad/kvm totalyta	0	13	19	13
Värmekostnad/kvm totalyta	0	113	114	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	25	17	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	0	33	29	31
Soliditet (%)	17,0	16,9	19,0	19,0
Resultat efter finansiella poster	-35	-848	-121	-221
Nettoomsättning	5 062	4 493	4 458	4 410
*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	670	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 798	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 979	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,7	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 049 kvm bostäder och 456 kvm lokaler.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023, och inga jämförelsetal för perioden 2020-2022 har beräknats.

*From 2023 ingår avgift för Kabel TV och tillägg för Dörrar i beräkningen utav årsavgift för bostadsrätt per kvm enligt nya gällande regler.

Upplysning vid förlust

Investeringarna vi har gjort i solpaneler skall ge sänkta elkostnader i framtiden. Ingen avgiftshöjning eller nya lån kommer att behövas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	718 015	1 356 200	315 824	3 081 763	-848 464	4 623 338
Disposition av föregående års resultat:			308 079	-840 719	848 464	315 824
Ianspråktagande av yttre			-315 824			-315 824
Årets resultat					-35 341	-35 341
Belopp vid årets utgång	718 015	1 356 200	308 079	2 241 044	-35 341	4 587 997

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 241 044
årets förlust	-35 341
	2 205 703

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	308 079
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 897 624
	2 205 703

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 062 450	4 492 809
Övriga rörelseintäkter		197 870	98 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 260 320	4 590 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 598 533	-3 048 657
Övriga förvaltningskostnader	4	-369 066	-473 677
Personalkostnader	5	-898 723	-862 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 293	-814 227
Summa rörelsekostnader		-4 699 615	-5 199 051
Rörelseresultat		560 705	-608 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 740	7 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-622 786	-248 026
Summa finansiella poster		-596 046	-240 362
Resultat efter finansiella poster		-35 341	-848 464
Resultat före skatt		-35 341	-848 464
Årets resultat		-35 341	0

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	24 551 645	23 643 949
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	132 000	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 683 645	23 643 949

Summa anläggningstillgångar

24 683 645

23 643 949

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 656	16 779
Övriga fordringar		268 216	1 111 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		466 165	205 534
Summa kortfristiga fordringar		743 037	1 333 624

Kassa och bank

Kassa och bank		1 497 359	2 445 626
Summa kassa och bank		1 497 359	2 445 626
Summa omsättningstillgångar		2 240 396	3 779 250

SUMMA TILLGÅNGAR

26 924 041

27 423 199

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 074 215	2 074 215
Fond för yttre underhåll		308 079	315 824
Summa bundet eget kapital		2 382 294	2 390 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 241 044	3 081 763
Årets resultat		-35 341	-848 464
Summa fritt eget kapital		2 205 703	2 233 299
Summa eget kapital		4 587 997	4 623 338
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	6 149 000
Summa långfristiga skulder		0	6 149 000
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 000 500	15 421 500
Leverantörsskulder		243 395	205 220
Övriga skulder		22 322	40 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 069 827	983 311
Summa kortfristiga skulder		22 336 044	16 650 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 924 041	27 423 199

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-35 341	-848 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		833 293	814 227
Betald skatt		-106 354	-16 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		691 598	-51 027
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 123	3 207
Förändring av kortfristiga fordringar		-260 631	-7 494
Förändring av leverantörsskulder		38 175	9 347
Förändring av kortfristiga skulder		68 008	52 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		545 273	6 995
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 872 988	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 872 988	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 831 000	0
Amortering av lån		-9 401 000	-570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	-570 000
Årets kassaflöde		-1 897 715	-563 005
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 395 073	3 958 078
Likvida medel vid årets slut		1 497 358	3 395 073

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år:
Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 514 079	4 103 711
Hyror parkering & garage	310 724	242 613
Hyror förråd	3 600	2 400
Kabel-TV intäkter	106 560	106 560
Överlåtelse/pantsättning	7 089	22 942
Avgift andrahandsuthyrning	2 625	5 202
Gästlägenhet	11 400	9 491
Övriga intäkter	106 451	0
Öresutjämning	-78	-110
	5 062 450	4 492 809

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	104 194	85 227
Fastighetsskötsel gård	97 941	278 557
Snöröjning/sandning	0	5 200
Reparationer och underhåll	26 434	670 626
El	105 224	99 901
Värme	923 344	845 700
Vatten	206 213	190 382
Renhållning/återvinning	277 747	217 876
Fastighetsförsäkring	121 123	115 214
Materilinköp fastighetsskötsel	141 870	0
Fordon	23 893	20 491
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 901
Bredband/Kabel TV	349 886	338 043
Fastighetsskatt/kommunal avgift	183 309	175 539
Övriga fastighetskostnader	37 355	0
	2 598 533	3 048 657

Övriga fastighetskostnader avser genomförd energideklaration och en vattenskada.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation/Porto/Telefoni	36 758	34 136
Revision	49 375	47 875
Ekonomisk förvaltning	136 250	115 397
Konsultarvoden	8 109	3 648
Korttidsinventarier	39 590	69 214
Medlems- / styrelsemöten	7 736	15 999
Medlems- / föreningsavgifter	4 061	1 949
Övriga förvaltningskostnader	87 187	63 561
Tidningar/ facklitteratur	0	1 997
Materialinköp	0	119 901
	369 066	473 677

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelseoch internrevisor	140 117	140 117
Löner	522 049	498 254
Sociala kostnader	236 557	216 900
Övriga personalkostnader	0	7 219
Totala löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	898 723	862 490

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	622 042	245 003
Övriga räntekostnader	0	3 023
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	744	0
	622 786	248 026

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 818 548	36 818 548
Inköp	191 428	0
Pågående projekt	1 549 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 559 537	36 818 548
Ingående avskrivningar	-13 174 599	-12 360 372
Årets avskrivningar	-833 293	-814 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 007 892	-13 174 599
Utgående redovisat värde	24 551 645	23 643 949
Taxeringsvärden byggnader	69 520 000	69 520 000
Taxeringsvärden mark	33 173 000	33 173 000
	102 693 000	102 693 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 427 000 kr.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 591	24 591
Pågående projekt	132 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 591	24 591
Ingående avskrivningar	-24 591	-24 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 591	-24 591
Utgående redovisat värde	132 000	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 292	155 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 292	155 292
Ingående avskrivningar	-155 292	-155 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 292	-155 292
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea, 0,82%, 2023-08-16	0	2 724 000
Nordea, 2,72%, 2023-08-17	0	6 278 000
Nordea, 1,01%, 2024-09-18	6 149 000	6 321 000
Nordea, 4,64%, 2024-01-18	6 077 500	6 247 500
Nordea, 4,68%, 2024-08-12	8 774 000	0
	21 000 500	21 570 500

Varav kortfristigt del av långfristiga skulder 21 000 500 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 800 500	27 800 500
	27 800 500	27 800 500

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carola Högfors
Ordförande

Maria Österlind
Ledamot

Catrin Lindén
Ledamot

Gustaf Johansson
Ledamot

Casper Sjöblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Blomgren
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Årsredovisning Utkast 2.pdf

(149026 byte)
SHA-512: 6a2fb8bacf03d9d2ddcc59f498beed54c870f
82f323fb21a1ee7d68b35be6e5fd3aa947b999b6b7ff79
7673343eededb13856e79833d627bf51c8abdd15b9e50

Underskrifter

2024-05-06 07:19:01 (CET)



Carola Viola Elisabeth Högfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 10:01:06 (CET)



Inga Maria Österlind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 17:14:44 (CET)



Cathrin Lindén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 10:25:36 (CET)



Gustaf Johan Folke Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 17:42:36 (CET)



Casper Lars Åke Algot Sjöblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 20:07:12 (CET)



Mats Lennart Blomgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

93411c058d75cf5f13118678b2ad8a42eb555a8e2b49e4973bd1c98042f43d8edaace095dbba2c9bbbf09784a830873d9510649a7b47d5bc2b9f8f29700b

d6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.