

# Årsredovisning

för

## Brf Uven 1

769615-2607

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Uven 1 får härmed upprätta 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*

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning (Stadgarna § 2).

#### Styrelse:

Ordförande:	Peter Svensson
Ledamot:	Anna-Karin Tillman
Ledamot:	Jasminka Badurina
Ledamot:	Thomas Bengtsson
Ledamot:	Erica Fremming

#### Firmateckning

Firmatecknare är styrelseledamöterna två i förening.

#### Revisor

KPMG.

#### Arvoden

Inga arvoden har betalats ut till styrelse och revisor.

#### Styrelsemöten

Under året har avhållits 8 styrelsemöten.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2023.

#### Stadgar

Gällande stadgar för föreningen registrerades hos Bolagsverket den 27 augusti 2014.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uven 1 i Helsingborg. Fastigheten uppfördes 1968. Det bokförda värdet är cirka 18 miljoner kronor. I föreningen finns tolv bostadslägenheter och två lokaler enligt nedanstående tabell:

	<u>Antal</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
Lägenheter Bostadsrätt	12	5	3	3	1
Lägenheter Hyresrätt	0				
Lokal Bostadsrätt	1				
Källarlokal Hyresrätt	1				

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och är skattebefriad för bostadsrättsföreningens normala verksamhet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

De förbättringsåtgärder avseende föreningens ekonomi och fastighetens underhåll som vidtagits, i synnerhet under de föregående åren, har gett resultat och föreningens ekonomi såväl som fysiska standard är god.

### Investeringar och underhåll

Inga större investeringar eller underhållsprojekt har genomförts under 2023. Mindre löpande underhåll av fastigheten har genomförts enligt plan.

En ny långtids- underhållsplan beställdes att upprättas av Croisette då den förra utgått. Detta innebär en genomgång / besiktning av fastighetens olika delar.

Bindningstiderna på våra lån (4 st) löpte ut under 2023 och samtliga lån har förnyats till betydligt högre räntor än tidigare (löpande 3 månaders).

### Överlåtelser under året

Inga överlåtelse har förekommit under året (fg år 1).

### Insatser, Lån och Soliditet

Vid utgången av 2023 hade föreningen bostadslån på totalt 8 409 684 kronor. Amorteringar på 200 000 kr har gjorts under året. Den genomsnittliga räntesatsen under 2023 har varit 1,85 %.

### Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden har gjorts med 1,0 % av anskaffningsvärdet.

### Försäkringar

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### Förvaltning

Croisette AB har bistått styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	825	755	763	743
Resultat efter finansiella poster	-78	98	-43	-231
Soliditet (%)	52	52	51	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	66	66	66	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	508	469	469	478
Energikostnad kr/kvm	166	85	186	156
Sparande kr/kvm	159	243	125	155
Skuldsättning kr/kvm	6 599	6 756	6 913	6 924
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 893	8 081	8 269	8 282
Räntekänslighet %	16	17	18	17

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 983 798	-253 778	621 634	-4 714 539	98 012	<b>9 735 127</b>
Disp. av föregående års resultat:				98 012	-98 012	<b>0</b>
Avs yttre fond			67 815	-67 815		<b>0</b>
Årets resultat					-78 324	<b>-78 324</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 983 798</b>	<b>-253 778</b>	<b>689 449</b>	<b>-4 684 342</b>	<b>-78 324</b>	<b>9 656 803</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 657 819
årets förlust	-78 324
	<b>-4 736 143</b>
behandlas så att	
Balanserad förlust	-4 743 458
Avs yttre fond enligt stadgar	-67 815
I ny räkning överföres	<b>4 811 273</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	814 125	752 252
Övriga rörelseintäkter		13 323	5 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>827 448</b>	<b>757 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-565 584	-391 245
Övriga externa kostnader		-37 039	-36 859
Avskrivningar enligt plan		-141 184	-141 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-743 807</b>	<b>-569 288</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>83 641</b>	<b>188 710</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		66	0
Räntekostnader		-162 031	-90 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 965</b>	<b>-90 698</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78 324</b>	<b>98 012</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-78 324</b>	<b>98 012</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 783 197	17 924 381
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 783 197</b>	<b>17 924 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	3 199
Skattekonto		10 680	34
Övriga kortfristiga fordringar		200	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	42 595	38 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 475</b>	<b>41 517</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>588 230</b>	<b>623 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>641 705</b>	<b>664 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 424 902</b>	<b>18 589 055</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		13 730 020	13 730 020
Fond för yttre underhåll		689 449	621 634
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 419 469</b>	<b>14 351 654</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 684 342	-4 714 539
Årets resultat		-78 324	98 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 762 666</b>	<b>-4 616 527</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 656 803</b>	<b>9 735 127</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 409 684	8 609 684
Leverantörsskulder		115 476	56 269
Skatteskulder		89 396	74 146
Övriga skulder	6	1 966	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	151 577	112 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 768 099</b>	<b>8 853 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 424 902</b>	<b>18 589 055</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-78 324	98 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		141 184	141 184
Betald skatt		4 604	15 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>67 464</b>	<b>254 280</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 199	2 842
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 511	-8 361
Förändring av leverantörsskulder		59 207	-39 260
Förändring av kortfristiga skulder		39 714	924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>165 073</b>	<b>210 425</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-34 927</b>	<b>10 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		623 157	612 732
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>588 230</b>	<b>623 157</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden görs med 1% av anskaffningsvärdet.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften)

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Månadsavgifter bostäder	541 074	499 461
Månadsavgift lokal	96 059	88 944
Hyresintäkt lokal	37 610	33 927
Hyresint p-pl/garage	119 382	110 080
Intäkt kabel-tv	19 440	19 440
Påminnelseavgift	560	400
	<b>814 125</b>	<b>752 252</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2023	2022
Obligatoriska kontroller	0	12 906
Service/besiktning hiss	17 646	25 810
Akut underhåll	118 159	68 475
Planerat underhåll	28 259	2 438
El	31 872	47 491
Värme	144 159	31 102
Vatten	34 987	30 341
Renhållning	24 515	27 018
Fastighetsförsäkring	27 598	19 862
Kabel-TV	24 868	22 548
Förvaltningsarvode	63 477	55 776
Fastighetsavgift/skatt	45 118	44 278
Fastighetsskötsel	3 500	1 820
	1 426	1 380
	<b>565 584</b>	<b>391 245</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 854 131	19 854 131
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 854 131</b>	<b>19 854 131</b>
Ingående avskrivningar	-1 929 750	-1 788 566
Årets avskrivningar	-141 184	-141 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 070 934</b>	<b>-1 929 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 783 197</b>	<b>17 924 381</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 764 000	13 764 000
Taxeringsvärden mark	8 841 000	8 841 000
	<b>22 605 000</b>	<b>22 605 000</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	28 948	27 598
Förubetald kabel-TV	6 532	6 196
Bostadsrätterna	0	4 290
	<b>35 480</b>	<b>38 084</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 466464	5,10	2024-03-01	862 434	942 434
Handelsbanken 466462	5,10	2024-03-01	3 643 500	3 723 500
Handelsbanken 613855	5,10	2024-03-01	3 421 250	3 456 250
Handelsbanken 579598	5,15	2024-01-02	482 500	487 500
			<b>8 409 684</b>	<b>8 609 684</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 409 684	8 609 684

**Not 6 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	1 966	1 740
	<b>1 966</b>	<b>1 740</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	72 092	54 324
Upplupna räntekostnader	38 642	7 907
Öresundskraft	22 690	25 127
Bixia	0	4 489
Croisette	5 153	7 086
Thyssenkrupp	0	656
Revisionsarvode	13 000	12 500
	<b>151 577</b>	<b>112 089</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000
	<b>12 100 000</b>	<b>12 100 000</b>

Helsingborg

Peter Svensson  
Ordförande

Anna-Karin Tillman  
Ledamot

Jasminka Badurina  
Ledamot

Thomas Bengtsson  
Ledamot

Erica Fremming  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor