

Årsredovisning

för

Brf Uven

712800-0242

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Uven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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
Stamspolning	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 spalje 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	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2024 slutfört solcellsprojektet och solcellsanläggningen har kommit igång. Samtidigt har föreningen investerat i mätutrustning och debiterar nu förbrukningsavgifter efter individuell el-förbrukning (IMD) till lägenhetsinnehavare.

Under 2024 har föreningen börjat arbetet med att byta ut bakdörrarna i varje port. Arbetet fortsätter under 2025.

Föreningen har under många år investerat i stora projekt men under 2024 har föreningen blivit tvungen att hålla tillbaka på vissa projekt på grund av den osäkra omvärlden med skenande priser och den höga räntan som varit på föreningens lån.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett.

Antalet medlemmar vid årets början: 135

Antal medlemmar vid årets slut: 133

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 2024-06-03 haft följande sammansättning:

Carola Högfors	Ordförande
Gustaf Johansson	Ledamot
Casper Sjöblom	Ledamot
Maria Österlind	Ledamot
Cathrin Lindén	Ledamot
Marie Bille	Suppleant
Fredrik Hellman	Suppleant
Fredrik Jansson	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Valberedning

Maria Nilsson
Carolina Wejheden

Revisor

Johan Dahl ordinarie extern Kvadrat Revision AB

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	0	0	582	579
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	3 060	3 128
Elkostnad/kvm totalyta	0	0	13	19
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	113	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	0	25	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	0	0	33	29
Soliditet (%)	15,4	17,0	16,9	19,0
Resultat efter finansiella poster	-428	-35	-848	-121
Nettoomsättning	5 334	5 062	4 493	4 458
*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	670	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 722	2 798	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 898	2 979	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	83	0	0
Räntekänslighet (%)	4,1	4,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	165	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,7	89,7	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 from 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

Föreningen har gjort avgiftshöjningar till 2025 och ser minskade kostnader framöver på framförallt föreningens lån, där vi nu ser positiva resultat av räntesänkningarna som har skett. Det har gjorts en stor investering under året i form av solcellsanläggning. Kommande år är inga stora arbeten planerade samt att styrelsen inte är främmande för att vid behov höja avgifterna ytterligare.

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	308 079	2 241 044	-35 341	4 587 997
Disposition av föregående års resultat:			308 079	-343 420	35 341	0
Årets resultat					-427 874	-427 874
Belopp vid årets utgång	718 015	1 356 200	616 158	1 897 624	-427 874	4 160 123

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 897 624
årets förlust	-427 874
	1 469 750

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	308 079
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 161 671
	1 469 750

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 333 675	5 062 450
Övriga rörelseintäkter		95 714	197 870
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 429 389	5 260 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 992 393	-2 598 533
Övriga förvaltningskostnader	4	-413 894	-369 066
Personalkostnader	5	-823 260	-898 723
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 917	-833 293
Summa rörelsekostnader		-5 155 464	-4 699 615
Rörelseresultat		273 925	560 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 927	26 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-709 726	-622 786
Summa finansiella poster		-701 799	-596 046
Resultat efter finansiella poster		-427 874	-35 341
Resultat före skatt		-427 874	-35 341
Årets resultat		-427 874	-35 341

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 850 456	24 551 645
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	132 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 850 456	24 683 645

Summa anläggningstillgångar

23 850 456

24 683 645

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 004 897	8 656
Övriga fordringar		736 488	268 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 991	466 165
Summa kortfristiga fordringar		2 009 376	743 037

Kassa och bank

Kassa och bank		1 207 131	1 497 359
Summa kassa och bank		1 207 131	1 497 359
Summa omsättningstillgångar		3 216 507	2 240 396

SUMMA TILLGÅNGAR

27 066 963

26 924 041

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 074 215	2 074 215
Fond för yttre underhåll		616 158	308 079
Summa bundet eget kapital		2 690 373	2 382 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 897 624	2 241 044
Årets resultat		-427 874	-35 341
Summa fritt eget kapital		1 469 750	2 205 703
Summa eget kapital		4 160 123	4 587 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 430 500	21 000 500
Leverantörsskulder		509 353	243 395
Övriga skulder		9 423	22 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 957 564	1 069 827
Summa kortfristiga skulder		22 906 840	22 336 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 066 963	26 924 041

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		273 925	560 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		925 917	833 293
Erhållen ränta		7 927	26 740
Erlagd ränta		-738 524	-545 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		469 245	875 394
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-998 359	8 123
Förändring av kortfristiga fordringar		-267 980	-366 985
Förändring av leverantörsskulder		265 958	38 175
Förändring av kortfristiga skulder		903 635	-9 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		372 499	545 272
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-92 728	-1 872 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 728	-1 872 988
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	8 831 000
Amortering av lån		-570 000	-9 401 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	-570 000
Årets kassaflöde		-290 229	-1 897 716
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 497 359	3 395 073
Likvida medel vid årets slut		1 207 130	1 497 357

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 och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 604 366	4 514 079
Hyror parkering & garage	326 646	310 724
Hyror förråd	2 800	3 600
Kabel-TV intäkter	106 560	106 560
Överlåtelse/pantsättning	19 072	7 089
Avgift andrahandsuthyrning	5 693	2 625
Gästlägenhet	10 475	11 400
Övriga intäkter	103 665	106 451
Öresutjämning	-21	-78
El-intäkter IMD	114 816	0
El- intäkt laddning elbil	11 002	0
Övriga fakturerade kostnader	28 600	0
	5 333 674	5 062 450

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

Not 3 Driftskostnader

-

	2024	2023
Städning	101 008	104 194
Fastighetsskötsel gård	132 222	97 941
Reparationer och underhåll	73 740	26 434
El	208 091	105 224
Värme	1 059 270	923 344
Vatten	226 343	206 213
Renhållning/återvinning	258 393	277 747
Fastighetsförsäkring	132 798	121 123
Materialinköp fastighetsskötsel	164 656	141 870
Fordon	14 903	23 893
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 625	0
Bredband/Kabel-TV	356 457	349 886
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	187 860	183 309
Övriga fastighetskostnader	17 427	37 355
Vidaredebiterade kostnader	28 600	0
	2 992 393	2 598 533

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Datakommunikation/Porto/Telefoni	33 687	36 758
Revision	57 500	49 375
Ekonomisk förvaltning	167 200	136 250
Konsultarvoden	18 827	8 109
Korttidsinventarier	51 838	39 590
Medlems- / styrelsemöten	5 381	7 735
Medlems- / föreningsavgifter	4 043	4 061
Övriga förvaltningskostnader	75 417	87 187
	413 893	369 065

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelse och internrevisor	140 117	140 117
Löner	443 072	522 049
Sociala kostnader	183 232	236 557
Övriga personalkostnader	56 838	0
Totala löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	823 259	898 723

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	709 239	622 042
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	487	744
	709 726	622 786

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 559 537	36 818 548
Inköp	92 728	191 428
Pågående projekt	-1 549 561	1 549 561
Omklassificering	1 681 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 784 265	38 559 537
Ingående avskrivningar	-14 007 892	-13 174 599
Årets avskrivningar	-925 917	-833 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 933 809	-14 007 892
Utgående redovisat värde	23 850 456	24 551 645
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 591	24 591
Pågående projekt	0	132 000
Omklassificeringar	-132 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 591	156 591
Ingående avskrivningar	-24 591	-24 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 591	-24 591
Utgående redovisat värde	0	132 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea, 2,94 %, 2025-09-18	5 977 000	6 149 000
Nordea, 3,53 %, 2025-01-20	5 907 500	6 077 500
Nordea, 3,30 %, 2025-08-12	8 546 000	8 774 000
	20 430 500	21 000 500

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 20 430 500 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 800 500	27 800 500
	27 800 500	27 800 500

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 2 % från januari 2025.

Föreningen har upprättat ny underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 -2075.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carola Högfors
Ordförande

Maria Österlind
Ledamot

Catrin Lindén
Ledamot

Gustaf Johansson
Ledamot

Casper Sjöblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Brf Uven ÅR 2024_FINAL.pdf
(153810 byte)
SHA-512: a1c6815f1952a5611098bb0c8519046321432
fa4909d955201ec2b96fd5cdf010f5f33080e66d43943a
d29f2b642b5bc1ceb91405f8946f7efe56ef56426a8b7

Underskrifter

2025-05-09 11:58:01 (CET)



Carola Viola Elisabeth Högfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 17:57:46 (CET)



Casper Lars Åke Algot Sjöblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:25:15 (CET)



Cathrin Lindén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 17:37:53 (CET)



Gustaf Johan Folke Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 19:20:51 (CET)



Inga Maria Österlind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 20:22:05 (CET)



Johan Olof Magnusson Dahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Uven

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:

5fb9146caed6731b5a5e4c51546d20f5129c6712f55c34d2a5320e4470943de50bf4a4096bd3866f4f88c005e5fd330e32cdc3bab786451676793bd98d06079f



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, Sverige.