

Årsredovisning för
Brf Uven Större 22
769625-6879

Räkenskapsåret
2012-12-21-2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uven Större 22 (769625-6879) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-12-21—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 2012-12-21 och förvärvade 2013-12-17 fastigheten Stockholm Uven Större 22 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 150 miljoner kr. Fastigheten omfattar adresserna Brännkyrkagatan 81 och Hornsgatan 92. Fastigheten byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tre av föreningens lägenheter med tidigare hyresrätt har upplåtits som bostadsrätter. Extraamorteringar på 1 500 000 respektive 4 400 000 kr har gjorts.

Investering i ny ventilation gjord i en av lokalerna.

Mäklararvoden rörande förvärvet av fastigheten har betalats som en engångskostnad.

Mindre upprustning av gården.

Förberedelser inför byggnation av balkonger mot gården, planeras att påbörjas under 2015.

Förberedelser inför försäljning av råvindar, planeras att slutföras under våren 2015.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1987-88	Stambyte
2004	Balkongrenovering
2007	Hissrenovering
2010	Fönsterrenovering
2011	Ny undercentral fjärrvärme
2013	Yttertak ommålat

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-19. På stämman deltog 29 medlemmar. Föreningen hade per 2014-12-31 66 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2014-10-22. 39 antal medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om försäljning av råvindar, flytt av vindsförråd samt byggnation av

balkonger och på samtliga punkter röstade stämman ja till att låta styrelsen driva frågorna vidare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även så kallat bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2013.

Av föreningens 52 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningen upplåter 55 bostäder och 4 lokaler.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
52	lägenheter, bostadsrätt	2900
3	lägenheter, hyresrätt	120
4	lokaler, hyresrätt	1150

Styrelse

Styrelsen har efter årstämma 2014-05-19 utgjorts av:

Karl Hansson	Ordförande
Jan Illerbäck	Ledamot
Ingrid Sandén	Ledamot
Hippas Eriksson	Ledamot
Ulla-Britt Starck	Ledamot

Åse Tangen	Suppleant
Jonas Lindgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Illerbäck, Hippas Eriksson och Åse Tangen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter 2014-05-19) haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Börje Krafft, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Rikard Rahmqvist, sammankallande, och Ulrika Wilander.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Budget för år 2015

Budgeten visar en klar förbättring av resultatet jämfört med 2014 års resultat och ett nollresultat är budgeterat för 2015, inklusive avsättning till yttre fond. Lägre kostnader uppnås då stora kostnader under 2013/2014 varit av engångskaraktär, samt genom sjunkande räntekostnader, tack vare de större amorteringar som gjorts under 2014.

Under 2015 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

2012-12-21 – 2014-12-31

Nettoomsättning	3 132
Rörelseresultat	-362
Res. efter fin. Poster	-1 371
Balansomslutning	153 006

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-1 371</u>
	-1 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	<u>-1 371</u>
	-1 371

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	1	3 132 440
Övriga rörelseintäkter	2	170 712
Summa rörelseintäkter		3 303 152
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	3	-2 552 221
Underhållskostnader	4	-365 000
Personalkostnader	5	-48 749
Avskrivningar		-699 260
Summa rörelsekostnader		-3 665 230
Rörelseresultat		-362 078
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 296
Summa finansiella poster		-1 008 927
Resultat efter finansiella poster		-1 371 005
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt		-1 371 005
Skatter		
Årets resultat		-1 371 005

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6	151 313 880
Summa materiella anläggningstillgångar		151 313 880
Summa anläggningstillgångar		151 313 880
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		29 128
Övriga fordringar		738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 444
Summa kortfristiga fordringar		105 310
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	7	1 586 938
Summa kassa och bank		1 586 938
Summa omsättningstillgångar		1 692 248
SUMMA TILLGÅNGAR		153 006 128

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Insatser		115 748 264
Upplåtelseavgifter		1 239 270
Summa bundet eget kapital		116 987 534
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-1 371 005
Summa fritt eget kapital		-1 371 005
Summa eget kapital		115 616 529
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 500 000
Summa långfristiga skulder		36 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		160 468
Skatteskulder		184 465
Övriga skulder		26 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 800
Summa kortfristiga skulder		889 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 006 128

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	41 400 000
Summa ställda säkerheter	41 400 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga
----------------------------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 ränteintäkter 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)

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnad	1

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2012/2014
Årsavgifter	965 833
Hyror	2 159 957
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 650
	3 132 440

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012/2014
Övrigt	170 712
Summa	170 712

Not 3 Driftskostnader

	2012/2014
Fastighetsskötsel	47 839
Städning	58 508
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 248
Trädgårdsskötsel	11 760
Snöröjning	18 678
Sotning	13 228
Reparationer	176 871
El	40 984
Uppvärmning	655 818
Vatten	92 154
Sophämtning	78 502
Försäkringspremie	70 929
Fastighetsavgift bostäder	66 935
Fastighetsskatt lokaler	117 530
Övriga fastighetskostnader	23 357
Kabel-tv/Bredband/IT	18 870
Revisionsarvode	44 150
Förvaltningsarvode ekonomi	86 319
Panter och överlåtelser	6 650
Juridiska åtgärder	46 530
Övriga externa tjänster	867 361
	2 552 221

Not 4 Underhåll

	2012/2014
Lokaler	365 000
Summa	365 000

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

2012/2014

Styrelsearvode	39 960
Sociala kostnader	8 789
	48 749

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

2012/2014

Akkumulerade anskaffningsvärden:	
Vid årets början	
-Byggnad	69 926 045
-Mark	82 087 095
	152 013 140

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Vid årets början	-
-Årets avskrivning enligt plan	-699 260
	-699 260

Redovisat värde vid årets slut	151 313 880
---------------------------------------	--------------------

Taxeringsvärde	
Byggnader	33 800 000
Mark	39 953 000
	73 753 000

Bostäder	62 000 000
Lokaler	11 753 000
	73 753 000

Not 7 Kassa och bank

2012/2014

Sparkonto	452 673
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 134 265
Summa	1 586 938

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Inbetalat	115 748 264	1 239 270	-	-	-	-
Disposition enligt stämmobelsut			-	-	-	
Årets resultat					-1 371 005	-1 371 005
Belopp vid årets utgång	115 748 264	1 239 270	-	-	-1 371 005	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			116 987 534	-1 371 005		115 616 529

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Nordea Hypotek		2,30%	12 000 000
Nordea Hypotek		1,59%	10 000 000
Nordea Hypotek		2,93%	12 000 000
Nordea Hypotek	2017-06-05	1,75%	2 500 000
			36 500 000

Underskrifter

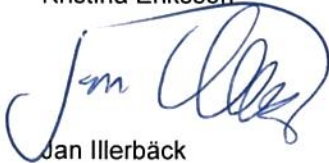
Stockholm 2015-04-28



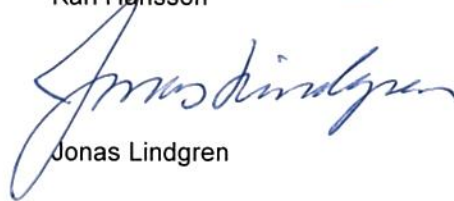
Kristina Eriksson



Karl Hansson



Jan Illerbäck



Jonas Lindgren



Ulla-Britt Starck

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2015



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Uven Större 22
Org.nr 769625-6879

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Uven Större 22 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Uven Större 22 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 12/5 2015



Börje Krafft
Auktoriserad revisor