

Årsredovisning för

Brf Uven Större 22

769625-6879

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uven Större 22 (769625-6879) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Föreningen bildades 2012-12-21 och förvärvade 2013-12-17 fastigheten Stockholm Uven Större 22 i Stockholm kommun.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Uven Större 22 i Stockholms kommun omfattande adresserna Brännkyrkagatan 81 och Hornsgatan 92. Fastigheten byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förråd och tvättstuga har flyttats från vindarna till källarna. Innan flytten renoverades källarutrymmena och nya källarförråd och en större gemensam tvättstuga byggdes. Råvindarna har sålts till Vivioo till ett värde av 13 000 000 kr. Vivioo kommer under 2016 att färdigställa 4 st vindslägenheter på råvindarna. I samband med detta byts hela yttertaket och hissarna renoveras.

Intresseförfrågning för byggnation av balkonger har gjorts. Efter att stort intresse visats har en upphandling av balkongbyggnationer gjorts och företaget Balcona kommer under våren 2016 att bygga balkonger mot gården. Balkongerna betalas i sin helhet av de boende som valt att bygga dessa.

Med pengar från vindsförsäljningen kommer dessutom portarna och lägenhetsdörrarna att bytas ut mot säkerhetsdörrar från Proloc. Nya elstigar samt fiber för bredband kommer också att dras in i fastigheten under 2016.

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
2015	Investering i ny fläkt till en av lokalerna
2015	Nya källarförråd och ny tvättstuga

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-21 . På stämman deltog 24 stycken röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt. Föreningen hade per 2015-12-31 71 stycken medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens 52 medlemslägenheter utökades under året med fyra vindslägenheter till 56. Av dessa har 10 överlåtits under året. Föreningen upplåter totalt 56 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	lägenheter, bostadsrätt	3300
3	lägenheter, hyresrätt	120
4	lokaler, hyresrätt	1150

Styrelse

Styrelsen har efter årsstämma 2015-05-21 utgjorts av:

Karl Hansson	Ordförande
Jan Illerbäck	Ledamot
Hippas Eriksson	Vice ordförande
Jonas Lindgren	Kassör
Åse Tangen	Sekreterare
Ulla-Britt Starck	Suppleant
Christian Welander	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter 2015-05-21) haft 6 protokollförda sammanträden under 2015.

Revisor

Revisor har varit Börje Kraft, 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 2016

Budgeten visar ett negativt resultat. Detta beror på de stora investeringarna som skall göras i fastigheten. Dessa kostnader är av engångskaraktär. Den operativa delen av budgeten är i balans. Lånen skrevs om i december 2015 och kommer att minska de finansiella kostnaderna. Dessutom gjordes en engångsamortering på 7 000 000 kr.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

2015-01-01 – 2015-12-31

Nettoomsättning	3 340
Rörelseresultat	-1 029
Res. efter fin. Poster	-1 845
Balansomslutning	160 473

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1592
Årets resultat	<u>-1852</u>
	-3 444

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	400
Balanserat resultat	<u>-3 844</u>
	-3 444

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 340 168	3 132 440
Övriga rörelseintäkter	2	84 213	170 712
Summa rörelseintäkter		3 424 381	3 303 152
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 402 190	-2 066 783
Övriga externa kostnader	4	-262 618	-850 438
Personalkostnader och arvoden	5	-89 349	-48 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 260	-699 260
Summa rörelsekostnader		-4 453 417	-3 665 230
Rörelseresultat		-1 029 036	-362 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 760	3 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 253	-1 012 296
Summa finansiella poster		-815 493	-1 008 927
Resultat efter finansiella poster		-1 844 529	-1 371 005
Resultat före skatt		-1 844 529	-1 371 005
Skatter			
Skatt		-7 302	-
Årets resultat		-1 851 831	-1 371 005

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	150 614 620	151 313 880
Summa materiella anläggningstillgångar		150 614 620	151 313 880
Summa anläggningstillgångar		150 614 620	151 313 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	29 128
Övriga fordringar		278 767	738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 597	75 444
Summa kortfristiga fordringar		356 364	105 310
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		9 501 768	1 586 938
Summa kassa och bank		9 501 768	1 586 938
Summa omsättningstillgångar		9 858 132	1 692 248
SUMMA TILLGÅNGAR		160 472 752	153 006 128

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 162 534	116 987 534
Fond för yttre underhåll		221 259	-
Summa bundet eget kapital		130 383 793	116 987 534
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 592 264	-
Årets resultat		-1 851 831	-1 371 005
Summa fritt eget kapital		-3 444 095	-1 371 005
Summa ansamlad förlust		126 939 698	115 616 529
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 500 000	36 500 000
Summa långfristiga skulder		29 500 000	36 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		365 763	160 468
Skatteskulder		74 134	184 465
Övriga skulder		3 151 229	26 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 928	517 800
Summa kortfristiga skulder		4 033 054	889 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 472 752	153 006 128

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	41 400 000	41 400 000
Summa ställda säkerheter	41 400 000	41 400 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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

	2015	2014
Årsavgifter	1 067 160	965 833
Hyror	2 247 647	2 159 959
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 361	6 650
	3 340 168	3 132 442

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	84 213	170 712
Summa	84 213	170 712

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetskötsel	43 889	47 839
Städning	60 161	58 508
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 285	9 248
Trädgårdsskötsel	13 615	11 760
Snöröjning	41 733	18 678
Sotning	-	13 228
Reparationer	253 072	176 871
El	54 758	40 984
Uppvärmning	605 149	655 818
Vatten	132 321	92 154
Sophämtning	69 666	78 502
Försäkringspremie	71 688	70 929
Fastighetsavgift bostäder	68 365	66 935
Fastighetsskatt lokaler	117 530	117 530
Övriga fastighetskostnader	62 485	23 357
Kabel-tv/Bredband/IT	15 023	18 870
Revisionsarvode	77 060	44 150
Förvaltningsarvode ekonomi	89 473	86 319
Panter och överlåtelse	27 774	6 650
Juridiska åtgärder	24 605	46 530
Övriga externa tjänster	14 023	16 923
	1 858 675	1 701 783
Underhåll		
Lokaler	-	365 000
Tvättstuga	206 070	-
Källararbeten	1 337 445	-
	1 543 515	365 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 402 190	2 066 783

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	511	-
Konsultarvode	262 107	850 438
Summa	262 618	850 438

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	69 600	39 960
Sociala kostnader	19 749	8 789
	89 349	48 749

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	69 926 045	69 926 045
-Mark	82 087 095	82 087 095
	152 013 140	152 013 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-699 260	
-Årets avskrivning enligt plan	-699 260	-699 260
	-1 398 520	-699 260
Redovisat värde vid årets slut	150 614 620	151 313 880
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 800 000	33 800 000
Mark	39 953 000	39 953 000
	73 753 000	73 753 000
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	11 753 000	11 753 000
	73 753 000	73 753 000

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	6 168 139	452 673
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 333 629	1 134 265
Summa	9 501 768	1 586 938

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	116 987 534	-	-	-1 371 005	115 616 529
Förändring under året	13 175 000				13 175 000
Disposition enligt stämmobeslut		221 259	-1 592 264	1 371 005	
Årets resultat				-1 851 831	-1 851 831
Belopp vid årets utgång	130 162 534	221 259	-1 592 264	-1 851 831	
	Totalt bundet eget kapital	130 383 793	Total ansamlad förlust	-3 444 095	126 939 698

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Stutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Nordea Hypotek	2017-12-17	2,93%	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	2018-11-21	1,05%	5 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2019-11-20	1,44%	5 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	Rörligt	0,34%	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek	2020-11-18	1,81%	5 000 000	-
			29 500 000	36 500 000

Underskrifter

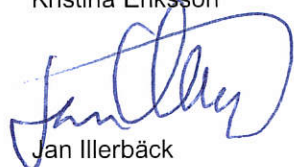
Stockholm 2016-05-09



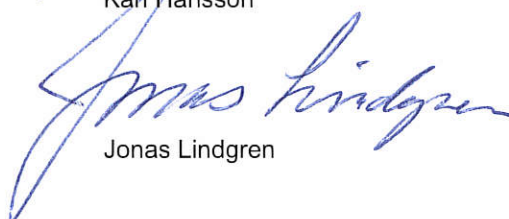
Kristina Eriksson



Karl Hansson



Jan Illerbäck



Jonas Lindgren



Åse Tangen

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2016



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uven Större 22 för räkenskapsåret 2015.

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 2015-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Uven Större 22 för räkenskapsåret 2015.

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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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

11/5 -16

Börje Krafft
Auktoriserad revisor