



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carola Högfors	Ordförande
Inga Maria Österlind	Vice ordförande
Maria Cathrin Lindén	Ledamot
Jan Stefan Nilsson	Ledamot
Anders Johan William Virkberg	Ledamot
Annica Maria Kaunisto	Suppleant
Leif Sivert Tommy Lindberg	Suppleant
Fredrik Jansson	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Blomgren	Ordinarie Extern	PwC
---------------	------------------	-----

Valberedning

Anna Berglund Werner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uven 7	1960	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

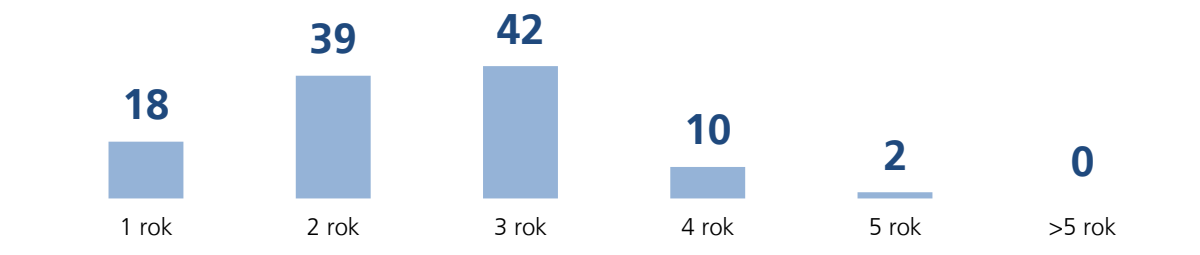
Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 505 m², varav 7 049 m² utgör lägenhetsyta och 456 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Styrelselokal

Kommentar

Gästlägenhet till föreningens medlemmar
Lokal där styrelsen har sina möten samt årsstämman

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av garageportar	2020	
Byte av belysning i trapphus	2020	Bytet utfört av Elin AB
Byte av stolpbelysning	2019	Bytet utfört av Elin AB
Byte av garageportar	2019 - 2020	Bytet utfört av Portexpert
Byte och montering av staket och spalje utomhus	2019 - 2020	Utfört av Fredrik
Byte av entrépartier	2017	Bytet utfört av Ekstrands
Rabatt utanför port 5-7	2016	Utfört av Fredrik
Byte av fjärrvärmecentral	2015	Bytet utfört av Botkyrka VVS
Byte av fönster samt rökluckor	2013	Bytet utfört av Mockfjärds
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av utemiljö	2020	
Byte av belysning i källargångar	2021	Utförs av Elin AB

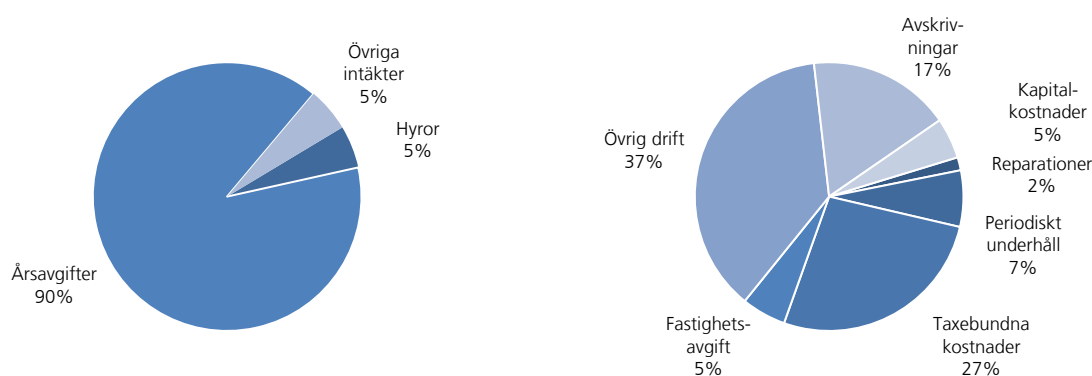
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 357 788	4 280 375
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 533 851	4 474 437
Finansiella intäkter	66	83
Ökning av kortfristiga skulder	0	515 822
	4 533 917	4 990 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 705 972	4 081 774
Finansiella kostnader	234 581	237 997
Ökning av kortfristiga fordringar	128 834	23 157
Minskning av långfristiga skulder	570 000	570 000
Minskning av kortfristiga skulder	437 729	0
	5 077 116	4 912 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 814 589	4 357 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-543 199	77 413

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Belysningen i trapphusen har blivit utbytta till mer energieffektiva samt med rörelsesensor istället för tryckknapp.

Staketet utanför lekstugan samt baksidan av port 2 har blivit utbytta.

Nytt tak har blivit lagt på lekstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	568	568	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	4	9	3
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 208	3 289	3 369	3 441
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	101	104	104	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	32	28	30
Soliditet (%)	19	19	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-221	-660	99	-1 319
Nettoomsättning (tkr)	4 410	4 368	4 363	4 382

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 049 m² bostäder och 456 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	718 015	0	0	718 015
Upplåtelseavgifter	1 356 200	0	0	1 356 200
Fond för yttre underhåll	265 698	265 698	-623 290	623 290
S:a bundet eget kapital	2 339 913	265 698	-623 290	2 697 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 474 157	-265 698	-36 350	3 776 205
Årets resultat	-220 998	-220 998	659 640	-659 640
S:a fritt eget kapital	3 253 159	-486 696	623 290	3 116 565
S:a eget kapital	5 593 072	-220 998	0	5 814 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 739 855
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 698
summa balanserat resultat	3 253 159

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

265 698
3 518 857

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 410 193	4 368 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 658	106 062
Summa rörelseintäkter		4 533 851	4 474 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 783 521	-3 120 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 233	-223 774
Personalkostnader	Not 6	-723 219	-737 114
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-814 361	-814 388
Summa rörelsekostnader		-4 520 334	-4 896 163
RÖRELSERESULTAT		13 517	-421 726
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 581	-237 997
Summa finansiella poster		-234 515	-237 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 998	-659 640
ÅRETS RESULTAT		-220 998	-659 640

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 272 403	26 086 765
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 272 403	26 086 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 272 403	26 086 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 885	16 093
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 705 765	2 110 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	227 641	190 061
Summa kortfristiga fordringar		1 952 291	2 316 297
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 249 392	2 299 751
Summa kassa och bank		2 249 392	2 299 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 201 683	4 616 048
SUMMA TILLGÅNGAR		29 474 087	30 702 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 074 215	2 074 215
Fond för yttre underhåll	Not 13	265 698	623 290
Summa bundet eget kapital		2 339 913	2 697 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 474 157	3 776 205
Årets resultat		-220 998	-659 640
Summa fritt eget kapital		3 253 159	3 116 565
SUMMA EGET KAPITAL		5 593 072	5 814 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 140 500	22 710 500
Summa långfristiga skulder		22 140 500	22 710 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	570 000	570 000
Leverantörsskulder		135 344	690 806
Skatteskulder		175 903	92 622
Övriga skulder		19 733	18 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	839 534	806 094
Summa kortfristiga skulder		1 740 514	2 178 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 474 087	30 702 813

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 - 30 år	20 - 30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 062 950	4 023 246
Hyror lokaler	0	1 645
Hyror parkering	121 797	131 563
Hyror garage	108 370	99 080
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	106 560	106 560
Avgift andrahandsuthyrning	625	0
Gästlägenhet	7 476	3 836
Öresutjämning	16	44
	4 410 193	4 368 375

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 063
Försäkringsersättning	14 179	0
Övriga intäkter	109 479	102 999
	123 658	106 062

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 305	18 750
	Snöröjning/sandning	0	6 564
	Städning entreprenad	60 491	56 132
	Städning enligt beställning	600	900
	Gemensamma utrymmen	3 530	3 050
	Gård	37 245	35 079
	Serviceavtal	1 986	0
	Förbrukningsmateriel	190 519	75 404
	Fordon	10 871	16 515
		338 546	212 394
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 273	0
	Tvättstuga	8 751	0
	Entré/trapphus	0	1 558
	Lås	17 312	11 882
	VVS	9 538	90 293
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 100
	Elinstallationer	10 942	86 044
	Bredband	3 625	2 688
	Balkonger/altaner	0	14 000
	Mark/gård/utemiljö	20 725	0
	Vattenskada	0	9 440
		75 166	238 005
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	225 125	0
	Garage/parkering	95 375	716 626
		320 500	716 626
	Taxebundna kostnader		
	El	98 871	103 736
	Värme	759 174	779 750
	Vatten	182 651	160 092
	Sophämtning/renhållning	212 339	184 835
	Grovsopor	21 962	15 996
		1 274 997	1 244 409
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 822	104 764
	Självrisk	93 000	0
	Bredband	321 210	354 181
		518 032	458 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	256 279	250 507
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 783 521	3 120 886

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 115	1 242
	Tele- och datakommunikation	18 761	14 544
	Inkassering avgift/hyra	5 400	5 950
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	438	4 247
	Styrelseomkostnader	0	3 649
	Fritids- och trivselkostnader	3 759	6 143
	Studieverksamhet	4 780	0
	Förvaltningsarvode	110 492	108 832
	Administration	10 138	17 244
	Korttidsinventarier	11 169	22 064
	Konsultarvode	0	4 623
	Föreningsavgifter	1 931	3 987
		199 233	223 774
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	137 400	136 000
	Löner	408 754	401 218
	Sociala kostnader	175 077	193 955
	Övriga personalkostnader	1 988	5 941
		723 219	737 114
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	72 973	73 000
	Förbättringar	741 388	741 388
		814 361	814 388

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 818 548	36 818 548
	Utgående anskaffningsvärde	36 818 548	36 818 548
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 731 783	-9 917 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-814 361	-814 388
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 546 145	-10 731 783
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 272 403	26 086 765
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	427 000	427 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 566 000	23 566 000
		88 566 000	88 566 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 800 000	78 800 000
	Lokaler	9 766 000	9 766 000
		88 566 000	88 566 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 591	24 591
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 591	24 591
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 591	-24 591
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 591	-24 591
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 292	155 292
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 292	155 292
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 292	-155 292
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 292	-155 292
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	140 568	52 106		
	Klientmedel hos SBC	1 565 197	2 058 037		
		1 705 765	2 110 143		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	108 877	103 822		
	Bredband	118 764	85 939		
	Tele- och datakommunikation	0	300		
		227 641	190 061		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	623 290	357 592		
	Reservering enligt stadgar	265 698	265 698		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-623 290	0		
	Vid årets slut	265 698	623 290		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,820 %	2 836 000	2 892 000	2023-08-16
	Nordea	0,770 %	6 622 000	6 794 000	2022-08-17
	Nordea	1,010 %	6 665 000	6 837 000	2024-09-18
	Nordea	1,200 %	6 587 500	6 757 500	2023-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		22 710 500	23 280 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-570 000	-570 000	
			22 140 500	22 710 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 860 500 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 800 500	27 800 500

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	0	4 839
	El	3 923	2 333
	Värme	101 740	103 298
	Sophämtning	4 170	5 626
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	136 970	130 270
	Sociala avgifter	76 932	71 644
	Ränta	22 767	22 344
	Avgifter och hyror	360 152	342 990
	Semesterlöner	107 880	97 750
		839 534	806 094

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Övrig belysning i källargångar samt förråd kommer bytas ut under 2021 mot mer energieffektiv samt med rörelsesensor.

Dörrar till cykelförråd kommer bytas ut under 2021. Planen är att installera Aptus på dessa dörrar i framtiden för att förbättra skalskyddet.

Styrelsens underskrifter


UTTRAN den 2 / 3 2021


Carola Högfors
Ordförande


Inga Maria Österlind
Vice ordförande


Maria Cathrin Lindén
Ledamot


Jan Stefan Nilsson
Ledamot


Anders Johan William Virkberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uven, org.nr 712800-0242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uven för år 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uven för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 3/5 - 2021



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se