

Årsredovisning

för

Brf Uven 1

769615-2607

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Uven 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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:	Åke Avinder (avliden under året)
Ledamot:	Ove Löfgren
Ledamot:	Anders Östling
Suppleant:	Anna-Karin Tillman
Suppleant:	Patric Thisell (ersätter Åke Avinder)

Firmateckning

Firmatecknare är styrelseledamöterna två i förening.

Revisor

KPMG.

Arvoden

Inga arvoden har betalats ut till styrelse och revisor.

Styrelsemöten

Under året har avhållits 3 styrelsemöten.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019.

Stadgar

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

PS
ANT
OLN

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 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. Kompletteringar av lägenhetsunderhåll har skett under våren 2020.

Fastighetsunderhåll i budget 2019 och i den tekniska underhållsplanen

Styrelsen har uppdaterat föreningens tekniska underhållsplan i enlighet med §8 i stadgarna (avser främst kommande underhåll av fönster i fastigheten). Medel har avsatts i budget för att säkerställa underhållet av föreningens byggnader och anslutande mark.

Under verksamhetsåret kommer vissa renoveringar och förbättringar av fönster och ventilation att göras. Den offererade kostnaden för detta arbete ryms inom budgetramen för renoveringar 2020.

Överlåtelse under året

Inga överlåtelse har förekommit under året.

Insatser, Lån och Soliditet

Vid utgången av 2019 hade föreningen bostadslån på totalt 8 825 934 kronor. Inga amorteringar har gjorts under året. Den genomsnittliga räntesatsen under 2019 har varit 1 %.

Avskrivningar

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

Försäkringar

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

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

PS
OLW

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	748	1 606	756	764
Resultat efter finansiella poster	-119	-1 534	95	176
Soliditet (%)	52	54	62	62

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 983 798	-253 778	380 218	-2 411 041	-1 669 392	10 029 805
Disp. av föregående års resultat:				-1 669 392	1 669 392	0
Avs yttre fond			66 708	-66 708		0
Årets resultat					-118 943	-118 943
Belopp vid årets utgång	13 983 798	-253 778	446 926	-4 147 141	-118 943	9 910 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 080 433
årets förlust	-118 943
	-4 199 376
behandlas så att	
Balanserad förlust	-4 199 376
Avs yttre fond enligt stadgar	-66 708
I ny räkning överföres	-4 266 084

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

PS ant
OLN

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	747 704	741 052
Övriga rörelseintäkter		5 713	868 232
Summa rörelseintäkter		753 417	1 609 284
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-589 263	-2 837 395
Övriga externa kostnader		-40 786	-92 234
Avskrivningar enligt plan		-141 184	-141 184
Summa rörelsekostnader		-771 233	-3 070 813
Rörelseresultat		-17 816	-1 461 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	11 802
Räntekostnader		-101 128	-84 270
Summa finansiella poster		-101 128	-72 468
Resultat efter finansiella poster		-118 944	-1 533 997
Skatter			
Övriga skatter		0	-135 395
Årets resultat		-118 943	-1 669 392

PS
OLN

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 347 933	18 489 117
Summa anläggningstillgångar		18 347 933	18 489 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 257	1 257
Skattekonto		307	1 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	21 934	15 186
Summa kortfristiga fordringar		23 498	17 688
Kassa och bank		682 560	152 186
Summa omsättningstillgångar		706 058	169 874
SUMMA TILLGÅNGAR		19 053 991	18 658 991

PS
DN

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

13 730 020

13 730 020

Fond för yttre underhåll

446 926

380 218

Summa bundet eget kapital

14 176 946

14 110 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 147 141

-2 411 041

Årets resultat

-118 943

-1 669 392

Summa fritt eget kapital

-4 266 084

-4 080 433

Summa eget kapital

9 910 862

10 029 805

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

8 825 934

8 325 934

Summa långfristiga skulder

8 825 934

8 325 934

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29 857

26 833

Skatteskulder

193 712

55 952

Övriga skulder

6

1 938

2 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

91 688

217 654

Summa kortfristiga skulder

317 195

303 252

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 053 991

18 658 991

PS
AT
OW

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.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Månadsavgifter bostäder	509 075	499 996
Månadsavgift lokal	79 344	79 344
Hyresintäkt lokal	25 325	24 763
Hyresint p-pl/garage	114 200	117 699
Intäkt kabel-tv	19 440	19 170
Påminnelseavgift	320	80
	747 704	741 052

pr ad
Q DLN

Not 2 Driftkostnader

	2019	2018
Obligatoriska kontroller	0	1 483
Service/besiktning hiss	6 459	13 510
Akut underhåll	35 865	61 283
Planerat underhåll	197 452	2 440 498
El	26 836	24 684
Värme	155 280	162 208
Vatten	27 223	22 701
Renhållning	17 572	16 689
Fastighetsförsäkring	16 575	17 130
Kabel-TV	21 106	19 072
Förvaltningsarvode	53 360	29 103
Uthyrningskostnad	0	938
Fastighetsavgift/skatt	31 535	28 096
	589 263	2 837 395

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 854 131	19 854 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 854 131	19 854 131
Ingående avskrivningar	-1 365 014	-1 223 830
Årets avskrivningar	-141 184	-141 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 506 198	-1 365 014
Utgående redovisat värde	18 347 933	18 489 117
Taxeringsvärden byggnader	11 542 000	10 054 000
Taxeringsvärden mark	10 694 000	7 485 000
	22 236 000	17 539 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	16 536	5 890
Förutbetald kabel-TV	5 398	5 276
Bostadsrätterna	0	4 020
	21 934	15 186

PS
ant
Q
OLW

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån 52556	1 022 434	1 022 434
Lån 220305	3 803 500	3 803 500
Lån 289601	3 500 000	3 500 000
Lån 267643	500 000	0
	8 825 934	8 325 934

Not 6 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	1 938	2 813
	1 938	2 813

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	55 586	40 098
Upplupna räntekostnader	8 662	6 325
Tillgodo från inbetalning		5 600
Uppl Öresundskraft	22 253	24 366
Uppl Bixia	749	946
Uppl vinstskatt	0	135 395
Uppl ersättningar	0	4 924
Uppl Rexellent	4 438	0
	91 688	217 654

ps
an
ol
own

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000
	12 100 000	12 100 000

2020 05 28

Helsingborg



Peter Svensson



Ove Löfgren



Anders Östling

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-06-02

KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

PS
an
DUN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uven 1, org. nr 769615-2607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uven 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uven 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2/6 2020

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor