

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Uven 9

769615-0916

Räkenskapsåret

2024

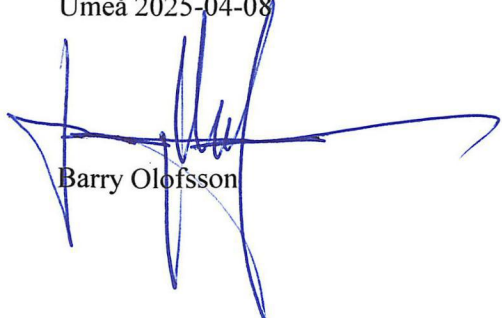
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Uven 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2025-04-07. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå 2025-04-08

Barry Olofsson



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Uven 9
769615-0916
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uven 9 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte särskilt annat avtalats.

Styrelse

Styrelsen består av:

Ordinarie	Barry Olofsson Inga May Söderlund Carl Englén	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Inga valda	

Revisorer

Ordinarie	Elisabeth Posch
Suppleant	Ingen vald

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-23

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Uven 9 bebyggdes 1956 (delvis ombyggnation genomfördes 1998) och är belägen i Umeå kommun.

På fastigheten finns ett flerfamiljshus med källare och 2 våningar innehållande 13 lägenheter. Dessutom finns 5 carportar och 5 p-platser, samt ett separat förrådshus.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök/kokvrå
5 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Renoveringar och genomförda åtgärder

Fönsterbyten genomfördes 2007 (exkl källarfönster)

2009 Genomfördes omfattande renovering av den yttre fasaden. I samband med detta tilläggsisolerades fastigheten och ny rördraging för tv respektive bredband utfördes. Målning av förrådshus och carport gjordes samtidigt. Dessutom gjordes en omläggning av gräsmattan.

2010 Utfördes renovering och uppmålning av trapphuset, samt kompletterande arbeten kring fasadrenoveringen. I samband med renoveringen byttes befintliga lägenhetsdörrar ut.

2011 Sattes ny plåtbeklädnad på takkuporna för att förhindra läckage. Visst plåtarbete genomfördes även på carporten.

2012 Komplettering för ventilationsförbättringar i köken.

2013 Ytterligare en vattenskada drabbade föreningen varför styrelsen fattade beslut om att rensola och filminspektera samtliga stammar i fastigheten. Anledningen var för att skaffa beslutsunderlag för vidare åtgärder.

2014 Efter styrelsebeslut genomfördes ett omfattande projekt där samtliga stammar i fastigheten plastinfodrades. Finansieringen av projektet gjordes genom upplåning i bank. Inför 2015 kommer beslut att tas kring anslutningen till fastighetens stammar.
Efter åläggande från Umeå kommun har filter i dagvattenbrunnar installerats.

2015 Under 2015 har relining genomförts av samtliga anslutningar till fastighetens stammar. Nytt staket har uppförts på den södra sidan av tomten och dessutom har renovering av fastighetens balkonger påbörjats.

2016 Renoveringen av balkongerna har inte kunnat slutföras på grund av diskussioner med leverantören om avslutning av projektet. Föreningen har också börjat titta på injusteringar av ventilationssystemet och ett eventuellt byte av fläktarna på taket.

2017 Renovering av balkonger och ommålning av gavelfasad färdigställdes under året. Vad gäller ventilationssystemet pågår fortsatt arbete. Föreningen kommer även att under 2018 gör en utbyggnad av befintligt cykelförråd, vilket innebär att en carportplats försvinner. En genomgång/analys av värmesystemet kommer även att genomföras under 2018.

2018 Cykelförrådet har byggts ut och genomgången av värme/ventilationssystem är påbörjat. Beslut om eventuella förändringar kommer under 2019.

2019 Elektriska installationer har genomförts i cykelförråd mm. Ventilationsutredningen pågår.

2020 Bredbandsavtal tecknat för alla lägenheter. Inspektion av dränering genomförd vilket visade att dräneringen är i gott skick. Byte av dräneringspump gjord.

2021 Konvertering av el till 3- fas för samtliga lägenheter.

2022 Genomfört OVK besiktning med tillhörande undersökningar. OVK besiktning godkänd.

2023 Inga speciella åtgärder förutom sedvanligt underhåll

2024 Sedvanligt underhåll

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Inga-May Söderlund, kassör i Brf Uven 9. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Buref AB.

Trappstädning har utförts av Linus Nirson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, sanering-ohyresbekämpning och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 20241231 uppgår till 802 kr/kvm inklusive kostnad för bredband..

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 000 kronor.

Enligt styrelsebeslut debiteras en pantsättningsavgift á 1 000 kronor per pantsättning.

Enligt styrelse/årsmötesbeslut debiteras lägenhetsinnehavaren en avgift på 1 000 kr vid andrahandsuthyrning.

Styrelsens information

Det artonde verksamhetsåret visar ett negativt resultat vilket främst beror på ökade drifts och räntekostnader.

I enlighet med den likviditetsbudget som styrelsen förespråkar ska ekonomin på några års sikt komma i fas med föreningens mål att hålla ett neutralt till positivt likviditetsflöde.

Medlemsavgifter

Föreningens mål är att hålla ett neutralt till positivt likviditetsflöde utan att medlemsavgifterna ska behöva höjas med mer än inflationen.

I samband med föreningens bildande upprättades en kalkyl med en årlig avgiftshöjning på ca 2 %.

Höjningar har därför genomförts under de sista åren och styrelsen kommer fortlöpande att vara observanta för att tillse att medlemsavgifterna är tillräckliga för att klara de löpande utgifter som finns i föreningen. Mot bakgrund av de åtgärder som genomförts och planeras och föreningen är tvingade att göra, får vi de närmaste åren räkna med en höjning av avgifterna. .

Mot bakgrund av omvärldens påverkan och utvecklingen i övrigt kommer avgifterna fr. o m 20250101 att höjas med 7,5 % .

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-88	-67	0	25
Soliditet (%)	47,0	47,3	47,6	47,7

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-380 451
årets förlust	-88 427
	-468 878
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-468 878
	-468 878

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Övriga rörelseintäkter		772 947	712 314
Nettoomsättning	2	0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		772 947	712 314
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-494 952	-445 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 367	-97 367
Summa rörelsekostnader		-588 319	-543 333
Rörelseresultat		184 628	168 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 979	5 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 034	-241 091
Summa finansiella poster		-273 055	-236 066
Resultat efter finansiella poster		-88 427	-67 085
Resultat före skatt		-88 427	-67 085
Årets resultat		-88 427	-67 085

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	14 547 556	14 640 923
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 547 556	14 640 923
Summa anläggningstillgångar		14 547 556	14 640 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 786	35 216
Summa kortfristiga fordringar		24 786	35 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		571 403	590 656
Summa kassa och bank		571 403	590 656
Summa omsättningstillgångar		596 189	625 872
SUMMA TILLGÅNGAR		15 143 745	15 266 795

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 478 000	7 478 000
Fond för yttre underhåll		107 646	127 646
Summa bundet eget kapital		7 585 646	7 605 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-380 451	-313 366
Årets resultat		-88 427	-67 085
Summa fritt eget kapital		-468 878	-380 451
Summa eget kapital		7 116 768	7 225 195
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 827 194	7 827 194
Summa långfristiga skulder		7 827 194	7 827 194
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		41 138	39 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 645	174 711
Summa kortfristiga skulder		199 783	214 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 143 745	15 266 795

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-88 427

-67 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

93 367

97 367

Betald skatt

1 443

1 371

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 383

31 653

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

10 430

-12 941

Förändring av kortfristiga skulder

-16 066

9 131

Kassaflöde från den löpande verksamheten

747

27 843

Årets kassaflöde

747

27 843

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

590 656

562 813

Likvida medel vid årets slut

591 403

590 656

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Inventarier 10 år

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	772 947	712 314
	772 947	712 314

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 967 440	5 967 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 967 440	5 967 440
Ingående avskrivningar	-1 354 517	-1 261 150
Årets avskrivningar	-93 367	-93 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 447 884	-1 354 517
Ingående uppskrivningar	10 028 000	10 028 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 028 000	10 028 000
Utgående redovisat värde	14 547 556	14 640 923

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

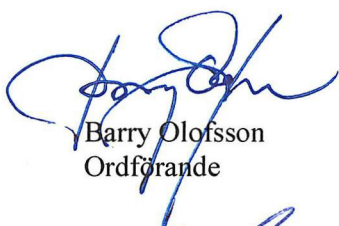
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Ingående avskrivningar	-40 000	-36 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 000	-36 000
Utgående redovisat värde	0	4 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Swedbank	7 827 194	7 827 194
	7 827 194	7 827 194

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Umeå 2025-03-28



Barry Olofsson
Ordförande



Carl Englén
Sekreterare



IngaMay Söderlund
Kassör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-30



Elisabeth Posch
Godkänd revisor