



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Uven Större 21

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Uven Större 21
769606-8654

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-11 |
| Noter till resultaträkning | 11-12 |
| Noter till balansräkning | 13-14 |
| Övriga noter | 15 |
| Underskrifter | 16 |

Styrelsen för Brf Uven Större 21 (769606-8654) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Uven Större 21 i Stockholms kommun, omfattande adressen Brännkyrkagatan 79/Hornsgatan 90. Uven Större 21 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2026-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 65 | Lägenheter, bostadsrätt | 3 636 |
| 1 | Lägenheter, hyresrätt | 40 |
| 5 | Lokaler, hyresrätt | 795 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-04. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-09-05. 13 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades den stadgeändring som röstades igenom på ordinarie föreningsstämma som möjliggör att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Då sommaren inneburit tråkiga försök till andrahandsuthyrningsbedrägerier diskuterades och efterfrågades även en striktare syn på andrahandsuthyrningar som styrelsen tagit med sig i höstens arbete.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|---------------------------|------------|
| Ann-Sofie Glans Assargård | Ordförande |
| Lars Löfgren | Ledamot |
| Lisa Bergbom | Ledamot |
| Magnus Frankenberg | Ledamot |
| Olle Hammarström | Ledamot |

| | |
|----------------|---|
| Arne Wallander | Ledamot (avgått vid extra stämman 230905) |
| Erik Pauser | Ledamot |
| Emmy Björling | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av Magnus Frankenberg, Ann-Sofie Glans Assargård, Olle Hammarström, Lars Löfgren, Lisa Bergbom och Erik Pauser.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Lindberg.

Valberedningen har utgjorts av Sheila Ghose, Eva Lyssarides och Gabriella Tunc.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2023- | Stamspolning |
| 2020- | Byte av tvätt- och torkmaskin på Hornsgatan, mangel, råttstopp i avloppet |
| 2019- | Renovering av gården |
| 2018- | Installation av postboxar i entréerna |
| 2017- | Upptagning av hissdörr på plan 1 |
| 2015-2017 | Inredning av vindar, fasadrenovering, byte av takplåt, hissrenovering, byte av restaurangfläkt, stamspolning, delvis stambyte på Brännkyrkagatan 79. OVK |
| 2014- | Inredning av övernattningslägenhet |
| 2013- | Renovering av källarförråd, renovering av restauranglokal, renovering av cykelrum |
| 2010- | Renovering av fönster |
| 2009- | Renovering av trapphus, re-lining av avloppsstammar, ny undercentdral |
| 2007- | Radommätning och stamspolning |
| 2005- | Nya elledningar |
| 2004- | Installation av sopsug |
| 1969- | Stambyte |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|-------------------|
| 2024-2030 | Stambyte |
| 2025-2030 | Fönsterrenovering |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 20 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 97 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 98 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|----------------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetskötsel | Tived Fastighetsservice AB |
| Trappstädning | Mickes Fönsterputs och Städ |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi efter föreningsstämma samt extrastämma genomfört en stadgeändring som ger oss möjlighet att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning på 1/10 basbelopp. Vi har även, efter önskan från medlemmar, tagit fram en striktare policy för andrahandsuthyrning. Under februari genomfördes en stamspolning av båda fastigheterna.

Två städdagar har genomförts, en under våren och en under hösten. Då har medlemmar också kunnat göra sig av med skräp, gammal elektronik och annat som forslats bort.

En polisinsats på Hornsgatan 90 föranledde en snabb renovering/återställande med påföljande ommålning av delar av trapphus och entré. Samtliga kostnader har ersatts av polisen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 877 | 2 762 | 2 721 | 2 612 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -216 | -545 | -65 | -262 |
| Soliditet (%) | 95,2 | 95,4 | 89 | 87 |

Nyckeltal

| | | | | |
|--|-----|-----|-------|-------|
| Årsavgift per kvm BR-yta | 164 | 163 | 233 | 234 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 316 | 316 | 1 374 | 1 733 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 389 | 389 | 1699 | 2143 |
| Räntekänslighet (%) | 2 | 2 | 7 | 9 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 240 | 229 | 217 | 146 |
| Sparande per kvm totalyta (| 130 | 6 | 138 | 76 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 20 | 21 | 30 | 31 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 47 137 398 | 34 174 938 | 457 155 | -14 717 916 | -545 161 | 66 506 414 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 184 235 | -184 235 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -545 161 | 545 161 | |
| Årets resultat | | | | | -215 626 | -215 626 |
| Belopp vid årets utgång | 47 137 398 | 34 174 938 | 641 390 | -15 447 312 | -215 626 | 66 290 788 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 447 311 |
| Årets resultat | <u>-215 626</u> |
| Totalt | -15 662 937 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 223 110 |
| Uttag ur yttre fond | -275 316 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-15 610 731</u> |
| Summa | -15 662 937 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 876 706 | 2 762 115 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 89 654 | 5 640 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 966 360 | 2 767 755 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -2 447 147 | -2 534 463 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -29 994 | -84 168 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -158 607 | -134 855 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -514 433 | -531 396 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 150 181 | -3 284 882 |
| Rörelseresultat | | -183 821 | -517 127 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20 401 | 2 121 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -52 206 | -30 155 |
| Summa finansiella poster | | -31 805 | -28 034 |
| Resultat efter finansiella poster | | -215 626 | -545 161 |
| Resultat före skatt | | -215 626 | -545 161 |
| Årets resultat | | -215 626 | -545 161 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 66 668 189 | 67 182 605 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | - | 17 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 668 189 | 67 182 622 |
| Summa anläggningstillgångar | | 66 668 189 | 67 182 622 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Klientmedelskonto | | 1 932 145 | 1 196 843 |
| Kundfordringar | | 14 060 | 11 340 |
| Övriga fordringar | | 242 993 | 381 556 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 718 908 | 903 453 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 908 106 | 2 493 192 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 9 | 34 454 | 3 671 |
| Summa kassa och bank | | 34 454 | 3 671 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 942 560 | 2 496 863 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 610 749 | 69 679 485 |

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 81 312 336 | 81 312 336 |
| Fond för yttre underhåll | 641 390 | 457 155 |
| Summa bundet eget kapital | <u>81 953 726</u> | <u>81 769 491</u> |

Fritt eget kapital

| | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 447 311 | -14 717 916 |
| Årets resultat | -215 626 | -545 161 |
| Summa fritt eget kapital | <u>-15 662 937</u> | <u>-15 263 077</u> |

Summa eget kapital

66 290 789 66 506 414

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfr skuld | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Leverantörsskulder | 396 155 | 136 247 |
| Skatteskulder | 645 128 | 612 548 |
| Övriga skulder | 186 340 | 283 331 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 692 337 | 740 945 |
| Summa kortfristiga skulder | <u>3 319 960</u> | <u>3 173 071</u> |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 610 749 69 679 485

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -183 821 | -517 127 |
| Avskrivningar | 514 433 | 531 396 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -31 805 | -28 034 |
| | <u>298 807</u> | <u>-13 765</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 298 807 | -13 765 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | -2 720 | 2 666 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | 323 108 | -835 557 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | 259 908 | 77 520 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | -113 018 | 71 707 |
| | <u>766 085</u> | <u>-697 429</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 766 085 | -697 429 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt | - | 3 800 000 |
| | <u>-</u> | <u>3 800 000</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 3 800 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | - | -4 710 500 |
| | <u>-</u> | <u>-4 710 500</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -4 710 500 |
| Årets kassaflöde | 766 085 | -1 607 929 |
| Likvida medel vid årets början | 1 200 514 | 2 808 443 |
| | <u>1 966 599</u> | <u>1 200 514</u> |
| Likvida medel vid årets slut (not 9 ink avräkningskonto hos FÄ) | 1 966 599 | 1 200 514 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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 20,6 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 | (% föreg år) |
|-----------------------|-----------|--------------|
| Byggnad | 1,0 | (1,0) |
| Ombyggnad | 1,0 | (1,0) |
| Inventarier | 10,0-20,0 | (10,0-20,0) |

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.

Noter tillresultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 587 966 | 586 361 |
| Hyror | 2 246 212 | 2 143 618 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 576 | 6 252 |
| Övriga hyresintäkter | 33 952 | 25 884 |
| | <u>2 876 706</u> | <u>2 762 115</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Erhållna bidrag, elbidrag | 84 254 | - |
| Övrigt | 5 400 | 5 640 |
| Summa | <u>89 654</u> | <u>5 640</u> |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 116 639 | 158 978 |
| Städning | 60 062 | 80 971 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 19 020 | 14 095 |
| Trädgårdsskötsel | 15 802 | 21 758 |
| Snöröjning | 12 125 | 2 425 |
| Sotning | - | 3 188 |
| Reparationer | 127 453 | 112 735 |
| El | 333 134 | 606 952 |
| Uppvärmning | 522 887 | 452 723 |
| Vatten | 207 421 | 168 482 |
| Sophämtning | 54 847 | 141 080 |
| Försäkringspremie | 57 525 | 53 930 |
| Fastighetsavgift bostäder | 104 874 | 100 254 |
| Fastighetsskatt lokaler | 220 000 | 220 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 8 036 | 25 695 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 138 776 | 138 162 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 135 899 | 128 802 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 3 180 | 6 051 |
| Panter och överlåtelse | 19 065 | 10 395 |
| Juridiska åtgärder | 380 | 36 587 |
| Övriga externa tjänster | 14 706 | 12 325 |
| | <u>2 171 831</u> | <u>2 495 588</u> |
| Underhåll | | |
| Gemensamma utrymmen | - | 2 500 |
| Ventilation | 9 218 | - |
| Stambyte | 74 205 | - |
| Lås | 56 125 | - |
| Fönster | 74 755 | - |
| Gård | - | 36 375 |
| Övrigt | 61 013 | - |
| | <u>275 316</u> | <u>38 875</u> |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | <u>2 447 147</u> | <u>2 534 463</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Porto / Telefon | 4 857 | 4 158 |
| Lokalhyra | 1 500 | - |
| Konsultarvode | 2 512 | 59 625 |
| Revisionarvode | 21 125 | 20 385 |
| Summa | <u>29 994</u> | <u>84 168</u> |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Styrelsearvode | 123 627 | 106 561 |
| Sociala kostnader | 34 980 | 28 294 |
| | <u>158 607</u> | <u>134 855</u> |

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 40 400 905 | 40 400 905 |
| -Ombyggnad | 10 976 307 | 10 976 307 |
| -Mark | 28 684 090 | 28 684 090 |
| -Markanläggning | 318 937 | 318 937 |
| | <u>80 380 239</u> | <u>80 380 239</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -13 197 634 | -12 683 218 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -514 416 | -514 416 |
| | <u>-13 712 050</u> | <u>-13 197 634</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 66 668 189 | 67 182 605 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 56 800 000 | 56 800 000 |
| Mark | 132 200 000 | 132 200 000 |
| | <u>189 000 000</u> | <u>189 000 000</u> |
| Bostäder | 167 000 000 | 167 000 000 |
| Lokaler | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | <u>189 000 000</u> | <u>189 000 000</u> |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | <u>251 702</u> | <u>251 702</u> |
| | 251 702 | 251 702 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -251 685 | -234 705 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-17</u> | <u>-16 980</u> |
| | -251 702 | -251 685 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>-</u> | <u>17</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 91 | 91 |
| Handelsbanken | <u>34 363</u> | <u>3 580</u> |
| Summa | 34 454 | 3 671 |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto) | 1 932 145 | 1 196 843 |
| Summa Egna bankkonton och avräkningskonton | 1 966 599 | 1 200 514 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2023-12-31 | Skuldbelopp 2022-12-31 |
|-----------------|--------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 3-månaderslån | 4,82% | <u>1 400 000</u> | <u>1 400 000</u> |
| | | | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Kortfristig del | | | <u>-1 400 000</u> | <u>-1 400 000</u> |
| | | | - | - |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 36 000 000 | 36 000 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har påbörjat planeringsarbetet med det stundande stambytet och har träffat två entreprenörer.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Ann-Sofie Glans Assargård
Ordförande

Olle Hammarström
Ledamot

Erik Pauser
Ledamot

Magnus Frankenberg
Ledamot

Lisa Bergbom
Ledamot

Lars Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANN SOFIE GLANS ASSARGÅRD

Ordförande

Serienummer: 5ac21b2ad8a3e3[...]49b1e6ff86ec5

IP: 83.209.xxx.xxx

2024-05-06 20:11:08 UTC



MAGNUS FRANKENBERG

Ledamot

Serienummer: c1e148380b2045[...]d99361fc93666

IP: 83.209.xxx.xxx

2024-05-07 05:34:22 UTC



LARS LÖFGREN

Ledamot

Serienummer: 1b1b00a4121709[...]2d105c0a2df2c

IP: 37.251.xxx.xxx

2024-05-07 07:19:50 UTC



OLLE HAMMARSTRÖM

Ledamot

Serienummer: 450673837c5635[...]bed3079df17da

IP: 83.209.xxx.xxx

2024-05-07 08:06:49 UTC



Björn Erik Pauser

Ledamot

Serienummer: 8fc1cce31f4457[...]d35a465931f72

IP: 83.209.xxx.xxx

2024-05-07 08:42:42 UTC



Lisa Bergbom

Ledamot

Serienummer: 14104202105618[...]84a1e3c6b5e60

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-07 09:16:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: CHKNL-WVHX3-TV70H-52KMM-5QEDP-7AUNV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Lindberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 60778271984d37[...]ed73962024f03

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-07 13:36:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Brf Uven Större 21
Org.nr 769606-8654**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uven Större 21 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risken 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Crowe Osborne AB

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 Större 21 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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:

- företaget 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 med 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt 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

Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Lindberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 60778271984d37[...]ed73962024f03

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-07 13:36:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**