

Brf Uven Större 21


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Uven Större 21

769606-8654

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Uven Större 21 (769606-8654) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 Brännkyrkag79/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
6	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 2024-05-22. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. 38 medlemmar deltog. Omröstning i två beslut:

Stämman gav styrelsen mandat att fortsätta med stambyte.

Medlemmarna godkände att nödvändiga åtgärder får utföras i respektive lägenhet, innefattande tillträde till lägenhet, rivningsarbeten i badrum samt återställande av badrum enligt föreslagen grundstandard och enskilda, frivilliga tillval.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Glans Assargård Ann-Sofie	Ordförande
Löfgren Lars	Kassör, ledamot
Frankenberg Magnus	Kassör, ledamot
Pauser Erik	Ledamot
Höglund Daniel	Ledamot

Åberg Amadine
Björling Emmy

Ledamot
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björling Emmy.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lindberg Joakim.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av Hisslinor båda hissarna
2023-	Stamspolning
2020-	Byte av tvätt- och torkmaskin på Hornsgatan, mangel, rättstopp 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 undercentral
2007-	Radommätning och stamspolning
2005-	Nya elledningar
2004-	Installation av sopsug
1969-	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2026	Stambyte
2028-2030	Fönsterrenovering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 200 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 98 st. Under året har 9 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 97 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Tived Fastighetsservice AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs och Städ
Hissbesiktning	HSAB
Bredband	Bredband 2 AB
KabelTV	Tele2
Hisservice	Hissen AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten, avlopp, hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Medlemskommunikation	Boappa
Elmätningstjänst	Infometric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ordinarie föreningsstämma genomförts och även en extrastämma. På extrastämman fattades beslut gällande planerat stambyte under 2024 - 2026.

Inför stambytet har föreningen under året haft informationsmöte för medlemmarna. Vi har tagit in offerter samt tecknat avtal med Engqvist Bygg AB för genomförande av stambytet.

Under året har 11 st styrelsemöten genomförts.

Hissarna i båda fastigheterna har genomgått renovering där bland annat hisslinorna har bytts ut.

Två städdagar har genomförts, en under våren och en under hösten. Då har medlemmar också kunnat slänga grovsopor som forslats bort.

Under räkenskapsåret har 6 st överlåtelse skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under december 2024 lämnade föreningens hyresgäst Office Depot sina lokaler i samband med en företagsrekonstruktion. Under våren 2025 har föreningen tecknat nytt avtal för denna lokal med Restaurang Dovas.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 274	2 877	2 762	2 721
Resultat efter fin. poster (tkr)	9	-216	-545	-65
Soliditet (%)	95,5	95,2	95,4	89

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta	196	164	163	233
Skuldsättning per kvm totalyta	316	316	316	1 374
Skuldsättning kr/kvm brf yta	389	389	389	1699
Räntekänslighet (%)	2	2	2	7
Energikostnad per kvm totalyta	239	240	229	217
Sparande per kvm totalyta (	158	130	6	138
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	20	20	21	30

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	641 390	-15 447 311	-215 626	66 290 788
Förändring av fond för yttre underhåll			-52 206	52 206		
Balanseras i ny räkning				-215 626	215 626	
Årets resultat					9 200	9 200
Belopp vid årets utgång	47 137 398	34 174 938	589 184	-15 610 731	9 200	66 299 988

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-15 610 731
Årets resultat	9 200
Totalt	<u>-15 601 531</u>
Avsättning till yttre fond	223 110
Uttag ur yttre fond	-180 249
Balanseras i ny räkning	<u>-15 644 392</u>
Summa	<u>-15 601 531</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 273 676	2 876 706
Övriga rörelseintäkter	3	190 637	89 654
Summa rörelseintäkter		3 464 313	2 966 360
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 705 922	-2 447 147
Övriga externa kostnader	5	-40 855	-29 994
Personalkostnader och arvoden	6	-157 504	-158 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 746	-514 433
Summa rörelsekostnader		-3 414 027	-3 150 181
Rörelseresultat		50 286	-183 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 255	20 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 341	-52 206
Summa finansiella poster		-41 086	-31 805
Resultat efter finansiella poster		9 200	-215 626
Resultat före skatt		9 200	-215 626
Årets resultat		9 200	-215 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 158 442	66 668 189
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 158 442	66 668 189
Summa anläggningstillgångar		66 158 442	66 668 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Klientmedelskonto		2 369 433	1 932 145
Kundfordringar		14 060	14 060
Övriga fordringar		353 290	242 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		519 737	718 908
Summa kortfristiga fordringar		3 256 520	2 908 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	40 667	34 454
Summa kassa och bank		40 667	34 454
Summa omsättningstillgångar		3 297 187	2 942 560
SUMMA TILLGÅNGAR		69 455 629	69 610 749

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 312 336	81 312 336
Fond för yttre underhåll		589 184	641 390
Summa bundet eget kapital		81 901 520	81 953 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 610 731	-15 447 311
Årets resultat		9 200	-215 626
Summa fritt eget kapital		-15 601 531	-15 662 937
Summa eget kapital		66 299 989	66 290 789
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		131 590	396 155
Skatteskulder		652 454	645 128
Övriga skulder		70 575	186 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		901 021	692 337
Summa kortfristiga skulder		3 155 640	3 319 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 455 629	69 610 749

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 286	-183 821
Avskrivningar	509 746	514 433
Erlagd ränta och ränteintäkter	-41 085	-31 805
	518 947	298 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 947	298 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	-2 720
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	88 874	323 108
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-264 565	259 908
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	100 245	-113 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 501	766 085
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	443 501	766 085
Likvida medel vid årets början	1 966 599	1 200 514
Likvida medel vid årets slut (not 9 ink avräkningskonto hos FÄ)	2 410 100	1 966 599

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2024	2023
Årsavgifter	703 788	587 966
Hyror	2 479 256	2 246 212
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 595	8 576
Övriga hyresintäkter	74 037	33 952
Summa	3 273 676	2 876 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag, elbidrag	-	842 540
Skadestånd	179 477	-
Övrigt	11 160	-752 886
Summa	190 637	89 654

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	133 082	116 639
Städning	60 703	60 062
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 388	19 020
Trädgårdsskötsel	8 963	15 802
Snöröjning	7 275	12 125
Reparationer	386 203	127 453
El	280 579	333 134
Uppvärmning	511 004	522 887
Vatten	266 941	207 421
Sophämtning	52 539	54 847
Försäkringspremie	62 825	57 525
Fastighetsavgift bostäder	107 580	104 874
Fastighetsskatt lokaler	220 000	220 000
Övriga fastighetskostnader	26 164	8 036
Kabel-tv/Bredband/IT	143 464	138 776
Förvaltningsarvode ekonomi	141 883	135 899
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	3 180
Panter och överlåtelser	17 290	19 065
Juridiska åtgärder	57 691	380
Övriga externa tjänster	22 611	14 706
	2 525 673	2 171 831
Underhåll		
Bostäder	1 528	-
VA/Sanitet	4 921	-
Ventilation	-	9 218
Stambyte	151 320	74 205
Lås	-	56 125
Fönster	-	74 755
Övrigt	22 480	61 013
	180 249	275 316
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 705 922	2 447 147

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	10 004	4 857
Lokalhyra	3 085	1 500
Konsultarvode	6 063	2 512
Revisionarvode	21 703	21 125
Summa	40 855	29 994

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	131 250	123 627
Sociala kostnader	26 254	34 980
Summa	157 504	158 607

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
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
	80 380 239	80 380 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 712 050	-13 197 634
-Årets avskrivning enligt plan	-509 747	-514 416
	-14 221 797	-13 712 050
Redovisat värde vid årets slut	66 158 442	66 668 189
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 800 000	56 800 000
Mark	132 200 000	132 200 000
	189 000 000	189 000 000
Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	22 000 000	22 000 000
	189 000 000	189 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	254 983	254 983
	254 983	254 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-254 983	-254 966
-Årets avskrivning enligt plan		-17
	-254 983	-254 983
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Handelsbanken	91	91
Handelsbanken	40 576	34 363
Summa	40 667	34 454
 Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	2 369 433	1 932 145
Summa Egna bankkonton och avräkningskonton	2 410 100	1 966 599

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek	3-månaderslån	3,57	1 400 000	1 400 000
			1 400 000	1 400 000
Kortfristig del			-1 400 000	-1 400 000
			-	-

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm 2025-

Ann-Sofie Glans Assargård
Ordförande

Daniel Höglund
Ledamot

Erik Pauser
Ledamot

Magnus Frankenberg
Ledamot

Amandine Åberg
Ledamot

Lars Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

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."

Daniel Joel Anders Höglund

Styrelseledamot

Serienummer: fef5b38c164e10[...]483e563347b7f

IP: 213.102.xxx.xxx

2025-05-07 15:12:36 UTC



Björn Erik Pauser

Styrelseledamot

Serienummer: 8fc1cce31f4457[...]d35a465931f72

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 15:18:48 UTC



AMANDINE ÅBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c1f840a1bf6a1f[...]da9876dd20f13

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 15:43:02 UTC



ANN SOFIE GLANS ASSARGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 5ac21b2ad8a3e3[...]49b1e6ff86ec5

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 17:23:00 UTC



MAGNUS FRANKENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c1e148380b2045[...]d99361fc93666

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-07 18:15:37 UTC



LARS LÖFGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 1b1b00a4121709[...]2d105c0a2df2c

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 18:39:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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

Revisor

Serienummer: 60778271984d37[...]ed73962024f03

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-08 09:57:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024-12-31 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.

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 2024 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 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, medelförvaltningen 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 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 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 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 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

 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

Revisor

Serienummer: 60778271984d37[...]ed73962024f03

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-08 09:57:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Brf Uven Större 21
Hornsgatan 90
112 98 Stockholm

Till revisor Joakim Lindberg

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Uven Större 21s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Stockholm

Ann-Sofie Glans Assargård
Ordförande

Lars Löfgren
Kassör

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

Företagsledare

Serienummer: 5ac21b2ad8a3e3[...]49b1e6ff86ec5

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 17:23:00 UTC



LARS LÖFGREN

Företagsledare

Serienummer: 1b1b00a4121709[...]2d105c0a2df2c

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-07 18:39:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.