

Årsredovisning för

Brf Uven

782000-0706

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Uven intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Avesta 2026-04-20

Ann-Christine Wagnås
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uven, 782000-0706, med säte i Avesta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas intressen.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Ann-Christine Wagnås, ordf
Stefan Elmertoft
Lennart Nykvist
Marie-Louise Sandberg
Bjarne Joensuu

Suppleant:

Eva Forsling

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Ordinarie:

Ulrika Bragd
Karl-Henrik Eriksson

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BELEKO Redovisning AB. För fastighetsskötseln ansvarar anställd vaktmästare samt inköpta förvaltartjänster enligt avtal med Riksbyggen.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 20 april 2025.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger 3 fastigheter med 57 bostadslägenheter som har en total yta om 3 642 kvm, varav 3 396 kvm utgör lägenhetsyta och 246 kvm är lokalyta.

Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter är sammanlagt 24 910 tkr (20 334 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Brf Uven blir avgiften lägst med 0,3% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investering i IMD har gjorts av Krylbo Elmontage AB för 225 000 kr

.

Medlemsinformation

Under året har det skett 5 överlåtelser.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-27.

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgiften för bostäder kommer att höjas med 5% fr o m 260401 enligt beslut på årsstämma.

Även höjning för motorvärmplatser föreslås.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 663 821	2 351 959	2 232 585	2 226 905
Resultat efter finansiella poster	26 734	-266 990	-334 170	-86 390
Soliditet, %	32	31	34	36
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	847	692	618	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 764	1 842	1 770	
Sparande (kr) per kvadratmeter	137	54	94	
Räntekänslighet %	2	3	3	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	368	289	260	

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	144 243	65 000	1 800 000	1 045 192
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				26 733
Vid årets slut	144 243	65 000	1 800 000	1 071 925

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 071 925, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 045 192
årets resultat	26 733
Totalt	1 071 925
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 071 925
Summa	1 071 925

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 663 821	2 351 959
Övriga rörelseintäkter		213 911	114 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 877 732	2 465 959
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 041 507	-1 912 790
Personalkostnader	3	-153 549	-145 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 694	-416 520
Summa rörelsekostnader		-2 633 750	-2 475 057
Rörelseresultat		243 982	-9 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 562	8 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 810	-266 753
Summa finansiella poster		-217 248	-257 892
Resultat efter finansiella poster		26 734	-266 990
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		26 734	-266 990
Skatter			
Årets resultat		26 734	-266 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 352 814	7 628 507
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 123 144	1 388 915
Summa materiella anläggningstillgångar		8 475 958	9 017 422
Summa anläggningstillgångar		8 475 958	9 017 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 239	75 869
Övriga fordringar		55 044	-12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 452	124 347
Summa kortfristiga fordringar		238 735	200 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		948 961	625 720
Summa kassa och bank		948 961	625 720
Summa omsättningstillgångar		1 187 696	825 924
SUMMA TILLGÅNGAR		9 663 654	9 843 346

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 243	144 243
Fond för yttre underhåll		1 800 000	1 800 000
Reservfond		65 000	65 000
Summa bundet eget kapital		2 009 243	2 009 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 045 192	1 312 182
Årets resultat		26 734	-266 990
Summa fritt eget kapital		1 071 926	1 045 192
Summa eget kapital		3 081 169	3 054 435
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 991 322	6 257 098
Summa långfristiga skulder		5 991 322	6 257 098
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		12 350	19 962
Leverantörsskulder		189 330	186 055
Skatteskulder		15 807	5 868
Övriga skulder		4 687	5 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		368 989	314 241
Summa kortfristiga skulder		591 163	531 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 663 654	9 843 346

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	26 734	-266 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	438 694	416 520
	465 428	149 530
Betald skatt	9 939	-12 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 367	136 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 531	-39 006
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	49 411	90 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486 247	188 299
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-225 000	-868 450
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	327 770	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	102 770	-868 450
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-265 776	-253 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 776	246 746
Årets kassaflöde	323 241	-433 405
Likvida medel vid årets början	625 720	1 059 125
Likvida medel vid årets slut	948 961	625 720

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter inklusive driftkostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter

De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Visar utrymmet för ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll och beräknas genom att ta årets resultat, avskrivningar, kostnad för utrangeringar och kostnad för planerat underhåll. . Resultatet divideras med den totala ytan

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder x 1% / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagandeav, fond för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1545 119 kr
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 560 077	2 203 737
Hyror parkeringsplatser	94 300	99 000
Hyror lokaler	-	32 084
Övriga intäkter	9 444	17 138
Summa	2 663 821	2 351 959

Not 3 Anställda och personalkostnader

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 189 837	13 189 837
	13 189 837	13 189 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 561 330	-5 285 637
-Årets avskrivning enligt plan	-275 693	-275 693
	-5 837 023	-5 561 330
Redovisat värde vid årets slut	7 352 814	7 628 507

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 731 049	862 599
-Nyanskaffningar		868 450
-Rörelseförvärv	225 000	
-Avyttringar och utrangeringar	-327 770	
Vid årets slut	1 628 279	1 731 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-342 134	-201 307
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-163 001	-140 827
Vid årets slut	-505 135	-342 134
Redovisat värde vid årets slut	1 123 144	1 388 915

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 662 442	4 853 328
	4 662 442	4 853 328

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 688 860	10 688 860
Summa ställda säkerheter	10 688 860	10 688 860

Eventalförpliktelser

Borgensåtagande Fastigo	3 587	3 249
Summa eventalförpliktelser	3 587	3 249

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-04
Avesta

2026-03-09
Stefan Elmertoft
Styrelseledamot
Datum

2026-03-09
Ann-Christine Wagnås
Styrelseordförande
Datum

2026-03-09
Bjarne Joensuu
Styrelseledamot
Datum

2026-03-09
Lennart Nykvist
Styrelseledamot
Datum

2026-03-09
Marie-Louise Sandberg
Styrelseledamot
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-18

Ulrika Bragd
Godkänd revisor

Carl-Henrik Eriksson
Godkänd revisor