



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Uven Nr 156

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-4091

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Org.nr: 716417-4091

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uven Större 26 i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	90	7 530
Lokaler	5	2 109
Garageplatser	62	
Mc-platser	5	

Föreningens fastighet är byggd 1969 värdeår 1969

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 % från 1 januari 2020. Oförändrade avgifter under 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renoveringen av stammar och våtrum har fortgått under våren fram till maj månad. Totalentreprenör har varit Nordisk VVS Teknik AB. Föreningens ombud har varit HSB Konsult.

Energibesparande belysning har installerats i övre garaget vid Coops lastkaj samt i källargångarna. Ledbelysning har även installerats i nedre garaget när garagerenoveringen var färdigställd våren 2020.

IP Only installerade fiber i fastigheten under hösten 2019, vilken började nyttjas av medlemmarna fr.o.m den 1/1 2020. Fiber ingår i avgiften för lägenheterna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	Gård Lokaler Solceller	Föreningen utreder en eventuell omläggning av gårdens ytskikt. Översyn av ändrade användningsområden av lokaler pågår. Pågår utredning om en eventuell investering i solceller.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar och våtrum	Stamrenovering av fastigheten och nya våtrum i lägenheter och lokaler.
2020	Stomme/Garage	Förstärkning av pelare
2020	Garage	Installation av laddstolpar
2020	Trapphus	Ommålning av trapphusen
2020	Garage/Källare	Led-belysning



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Relaxen/Bastun har fått nya möbler.
Ny SMS-tjänst har inrättats
Automatisk dörröppning har införskaffats till 87:ans port.
Hjärtstartare är uppsatt.
Asbets har sanerats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 39 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2021-06-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mats Fromme	Ordförande
Katarina Schultz	Vice ordförande
Sirpa Nilsson	Sekreterare
Börje Andersson	Ekonomiansvarig
Barry Lewis	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-Ledamot
Olivia Naue	Suppleant
Beatrice Rindevall	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-04 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Beatrice Rindevall	Ordförande
Barry Levis	Vice ordförande
Elisabeth Lannfelt	Sekreterare
Farhad Mazi Esfahani	Ekonomiansvarig
Mak Omanovic	Ledamot (Avgick 10 december 2020 pga flytt)
Nicole Disch	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nicole Disch och Farhad Mazi Esfahani.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Beatrice Rindevall, Barry Lewis och Farhad Mazi Esfahani.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Parning	Föreningsvald ordinarie
Peter Sköldberg	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Sirpa Nilsson, Johan Hedelin och Kristine Gustafsson.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 127 (126) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	535	514	515	556	547
Totala intäkter kr/kvm*	678	643	641	663	641
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	202	184	242	300	262
Belåning, kr/kvm	4 137	2 075	0	0	0
Räntekänslighet	8%	4%	0%	0%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	455	456	399	363	378
Energikostnader kr/kvm	134	137	138	123	130

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 533	6 355	6 155	6 382	6 176
Resultat efter finansiella poster	47	1 364	1 771	2 395	1 481
Soliditet	38%	53%	94%	94%	90%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 532 682
Rörelsekostnader	-	6 281 943
Finansiella poster	-	203 795
Årets resultat		46 944
Planerat underhåll	+	589 006
Årets utrangeringar	+	422 913
Avskrivningar	+	884 372
Årets sparande		1 943 235
Årets sparande per kvm total yta		202

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 857 000	1 774 000	11 032 986	4 158 265	1 364 265
Ianspråktagande av fond 2020			-589 006	589 006	
Balanserad i ny räkning				1 364 265	-1 364 265
Årets resultat					46 944
Belopp vid årets slut	7 857 000	1 774 000	10 443 980	6 111 536	46 944

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	5 522 530
Årets resultat	46 944
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	589 006
Summa till stämmans förfogande	6 158 480

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 158 480
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 532 682	6 355 313
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 010 610	-3 959 809
Övriga externa kostnader	Not 3	-138 828	-204 276
Planerat underhåll		-589 006	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-236 214	-389 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-884 372	-410 446
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-422 913	0
Summa rörelsekostnader		-6 281 943	-4 964 454
Rörelseresultat		250 739	1 390 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 451	9 935
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-210 246	-36 530
Summa finansiella poster		-203 795	-26 595
Årets resultat		46 944	1 364 265



**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 190 581	17 169 246
Inventarier och maskiner	Not 9	28 442	9 191
Pågående nyanläggningar	Not 10	163 501	27 901 677
		<u>61 382 525</u>	<u>45 080 114</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 383 225</u>	<u>45 080 814</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		165 940	2 406
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 406 222	4 427 227
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 340	159
Övriga fordringar	Not 12	112 185	5 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 518	249 369
		<u>3 842 205</u>	<u>4 684 819</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>6 842 205</u>	<u>4 684 819</u>
Summa tillgångar		<u>68 225 429</u>	<u>49 765 633</u>



**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 857 000	7 857 000
Upplåtelseavgifter	1 774 000	1 774 000
Yttre underhållsfond	10 443 980	11 032 986
	<u>20 074 980</u>	<u>20 663 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 111 536	4 158 265
Årets resultat	46 944	1 364 265
	<u>6 158 480</u>	<u>5 522 530</u>
Summa eget kapital	<u>26 233 460</u>	<u>26 186 516</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>20 000 000</u>
	0	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 39 875 000	0
Leverantörsskulder	520 062	1 904 537
Skatteskulder	412 911	222 977
Övriga skulder	Not 17 89 790	60 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 094 207</u>	<u>1 391 021</u>
	41 991 969	3 579 117
Summa skulder	41 991 969	23 579 117
Summa eget kapital och skulder	<u>68 225 429</u>	<u>49 765 633</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	46 944	1 364 265
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	884 372	410 446
Årets Utrangeringar	422 913	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 354 229	1 774 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 211	45 815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 462 148	1 981 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	-286 129	3 802 019
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 574 142	-27 496 060
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 553	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 609 695	-27 496 060
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 875 000	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 875 000	20 000 000
Årets kassaflöde	1 979 176	-3 694 041
Likvida medel vid årets början	4 427 386	8 121 427
Likvida medel vid årets slut	6 406 563	4 427 386

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,18 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Baserat på underhållsfondens behållning och framtida underhåll enligt underhållsplanen har styrelsen bedömt att det inte finns behov av någon avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2020.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 974 336	4 782 936
	Individuell mätning vatten	129 961	163 438
	Hyror	1 433 205	1 411 431
	Övriga intäkter	82 693	69 003
	Bruttoomsättning	6 620 195	6 426 807
	Avgifts- och hyresbortfall	-87 505	-71 500
	Hyresförluster	-8	6
		6 532 682	6 355 313
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	384 634	356 119
	Reparationer	647 396	653 430
	El	303 531	402 964
	Uppvärmning	763 466	836 968
	Vatten	225 893	245 694
	Sophämtning	240 328	203 505
	Fastighetsförsäkring	154 163	148 111
	Kabel-TV och bredband	332 787	175 452
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	642 610	637 930
	Förvaltningsarvoden	304 423	277 155
	Övriga driftkostnader	11 380	22 481
		4 010 610	3 959 809
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	20 473	22 453
	Hyror och arrenden	3 702	1 234
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 261	31 426
	Administrationskostnader	27 891	92 894
	Extern revision	11 000	10 500
	Konsultkostnader	0	15 570
	Medlemsavgifter	35 500	30 200
		138 828	204 276
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	165 550	284 400
	Revisionsarvode	9 460	9 300
	Övriga arvoden	4 730	3 000
	Sociala avgifter	56 474	93 223
		236 214	389 923
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering stammar	422 913	0
		422 913	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 868	2 616
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	181	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 439	7 287
	Övriga ränteintäkter	963	32
		6 451	9 935
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	210 108	35 884
	Övriga räntekostnader	138	646
		210 246	36 530

**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 775 268	30 775 268
Anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
Årets utrangeringar	-3 467 566	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	45 312 318	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 191 020	33 346 268
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 177 022	-15 775 768
Årets avskrivningar	-868 070	-401 255
Årets utrangeringar	3 044 653	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 000 439	-16 177 022
Utgående bokfört värde	61 190 581	17 169 246
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	29 000 000
Summa taxeringsvärde	301 400 000	301 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	201 622	201 622
Årets investeringar	35 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 175	201 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-192 431	-183 240
Årets avskrivningar	-16 302	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 733	-192 431
Bokfört värde	28 442	9 191
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	27 901 677	405 617
Årets investeringar	17 574 142	27 496 060
Omklassificering till byggnad	-45 312 318	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 501	27 901 677
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	112 185	4 757
Övriga fordringar	0	900
	112 185	5 657

**HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	155 079	249 369
Upplupna intäkter	2 439	0
	157 518	249 369

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	3 000 000	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	673913	0,49%	2021-02-05	10 000 000	0
Stadshypotek AB	637750	0,45%	2021-03-02	9 925 000	100 000
Stadshypotek AB	646284	0,55%	2021-02-04	10 000 000	0
Stadshypotek AB	649607	0,55%	2021-02-25	9 950 000	100 000
				39 875 000	200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 875 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 40 000 000 21 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år	39 875 000	0
	39 875 000	0

Not 17 Övriga skulder		
Momsskuld	89 790	60 582
	89 790	60 582

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	549 053	595 639
Övriga upplupna kostnader	545 154	795 382
	1 094 207	1 391 021

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Barry Levis

.....
Beatrice Rindevall

.....
Elisabeth Lannfelt

.....
Farhad Mazi Esfahani

.....
Nicole Disch

.....
Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Anders Perning
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uven 156 i Stockholm, org.nr. 716417-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Uven 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anders Perning
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

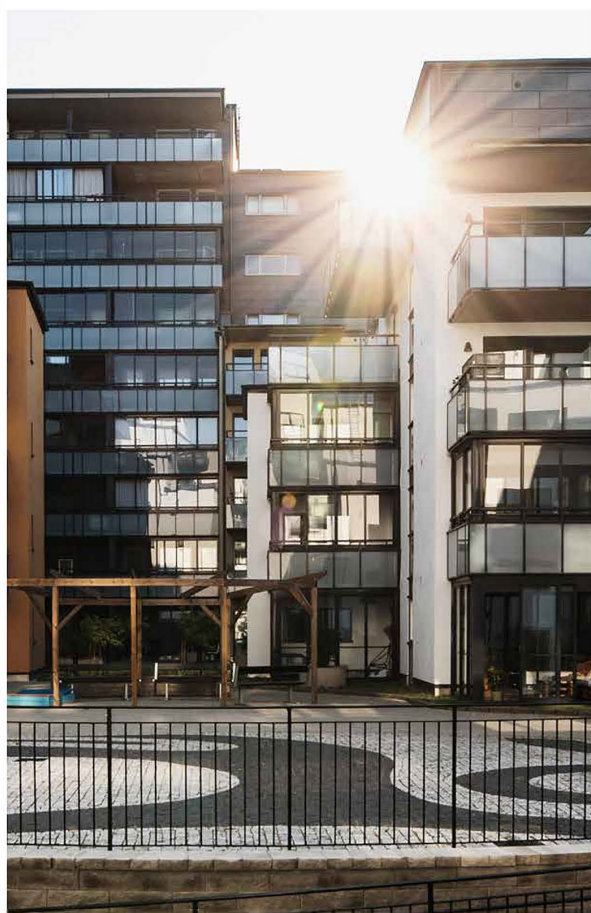
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor