



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Uven i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Uven i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2424 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 12		1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 928
1	lokaler (hyresrätt)	18
3	förråd	50
42	p-platser	0
Totalt 106 objekt		2 996

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 36 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Sjödin	Ordförande		
Peter Bengtsson	Ledamot utsedd av HSB		
Malin Svedberg	Ledamot		
Annelie Nordin	Ledamot		2023-08-16
Erik Mc Pherson	Ledamot		
Rebecca Mellberg	Ledamot		
Freya Svedberg	Ledamot		
Victoria Flyman	Ledamot	2023-08-16	
Anna Häggquist	Suppleant utsedd av HSB		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rebecca Mellberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Sjödin, Erik Mc Pherson, Freya Svedberg och Peter Bengtsson.

Revisorer har varit: Gudrun Widmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslut att anta HSBs Normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. På stämman deltog 37 medlemmar. Stämman tog enhälligt beslut att gå vidare med projektet nya balkonger. Beräknad kostnad enligt offert 14 500 000 kr och kommer finansieras via nytt lån. Nyttillbyggnad och inglasning av balkongerna kommer debiteras via balkongavgift fastställt på separat andelstal för balkong.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Förening har beslutat att riva dem gamla balkongerna och uppföra nya, uppförandet av nya balkonger kommer att ske under 2024.
2022/2023	Byte fläktmotorer i samtliga lägenheter.
2022	Utvändiga trappnedgångar.
2022	Rustat upp utvändiga trappnedgångar och lagt till cykelramp.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte torktumlare.
2024	Uppförande av nya balkonger.
2025	Återströmningsskydd byte.
2026	OVK besiktning.
2027	EI-laddstolpar.
2028	Takrenovering, byte stuprör och hängrännor.
2028	Relining av avloppsrör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	219	355	316	331	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 052	4 185	4 319	4 452	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 146	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	295	270	261	248	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 015	1 005	1 005	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 064	1 054	1 053	0
Nettoomsättning, tkr	3 256	3 187	3 159	3 148	3 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	500	435	290	471
Soliditet, %	31	37	35	33	32

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	89 905	0	0	89 905
Upplåtelseavgifter, kr	78 370	0	0	78 370
Underhållsfond, kr	3 789 096	0	132 074	3 921 170
S:a bundet eget kapital, kr	3 957 371	0	132 074	4 089 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 391 644	500 183	-132 074	3 759 753
Årets resultat, kr	500 183	-500 183	93 872	93 872
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 891 827	0	-38 202	3 853 625
S:a eget kapital, kr	7 849 198	0	93 872	7 943 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 926 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 891 827
Årets resultat, kr	93 872
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 853 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 853 625
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflöde med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 256 102	3 187 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 256 177	3 187 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 147 020	-1 578 093
Underhåll enligt plan	Not 5	-37 926	-145 275
Övriga externa kostnader	Not 6	-274 171	-315 984
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 476	-103 632
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-525 418	-417 473
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 085 011	-2 560 457
RÖRELSERESULTAT		171 166	626 755
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		127 663	27 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 477	-153 917
Övriga finansiella poster	Not 9	-480	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 294	-126 572
ÅRETS RESULTAT		93 872	500 183

CA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 709 435	15 495 479
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 071 500	674 824
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 780 935</u>	<u>16 170 303</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 780 935</u>	<u>16 170 303</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		631	0
Avräkningskonto HSB		299 867	706 147
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	35 357	21 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	241 266	195 655
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>577 122</u>	<u>923 280</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	4 488 761	4 075 588
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 488 761</u>	<u>4 075 588</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 065 883</u>	<u>4 998 868</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 846 818</u>	<u>21 169 171</u>

CA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 905	89 905
Upplåtelseavgifter		78 370	78 370
Fond för yttre underhåll		3 921 170	3 789 096
Summa bundet eget kapital		4 089 445	3 957 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 759 753	3 391 644
Årets resultat		93 872	500 183
Summa fritt eget kapital		3 853 625	3 891 827
Summa eget kapital		7 943 070	7 849 198
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 226 743	9 409 339
Summa långfristiga skulder		9 226 743	9 409 339
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 912 596	3 130 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	38 656	38 656
Leverantörsskulder		5 307 329	332 535
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 461	5 722
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	1 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	410 963	401 790
Summa kortfristiga skulder		8 677 005	3 910 634
Summa skulder		17 903 748	13 319 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 846 818	21 169 171

CA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	171 166	626 755
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	525 418	417 473
	<u>696 584</u>	<u>1 044 228</u>
Erhållen ränta	127 663	27 525
Erlagd ränta	-200 600	-144 412
Övriga poster	-480	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>623 167</u>	<u>927 161</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 121	8 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 979 898	209 891
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 542 944	1 145 587
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 136 050	-674 824
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 136 050	-674 824
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 894	70 763
Likvida medel vid årets början	4 781 735	4 710 971
Likvida medel vid årets slut	<u>4 788 629</u>	<u>4 781 735</u>
	6 894	70 763

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

CA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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 5 077 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 046 968	2 972 832
Hysesintäkt lokaler	2 572	2 572
Hysesintäkt garage och bilplatser	100 800	100 400
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Konsumtionsavgift el	91 554	93 075
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 785	17 137
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 223	-4
	3 256 102	3 187 212
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
BoRevision för högt beräknat arvode 2022	75	0
	75	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-439 317	-59 859
El	-236 026	-210 451
Uppvärmning	-449 412	-406 590
Vatten	-197 002	-192 080
Renhållning	-79 418	-90 330
Bevakningskostnader	-3 875	0
TV, bredband, iptelefoni	-120 681	-120 600
Serviceavtal	-16 100	-18 695
Förvaltningskostnader	-404 746	-331 124
Försäkringar	-60 850	-34 501
Fastighetsskatt	-98 640	-94 440
Övriga driftskostnader	-40 953	-19 423
	-2 147 020	-1 578 093
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK	-37 926	0
Upprustning källartrapp / gaveltrapp	0	-119 899
Exteriörbelysning	0	-25 376
	-37 926	-145 275
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-11 275
Övriga förvaltningskostnader	-222 909	-216 720
Kostnader överlåtelse och panter	-7 877	-16 641
Konsulter	0	-24 750
Förbrukningsinventarier	0	-2 374
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
Arrende, hyra, leasing	-5 685	-5 685
Kundförluster m m	0	-12 539
	-274 171	-315 984
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 100	-75 500
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-23 376	-24 132
	-100 476	-103 632

CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-451 978	-344 033
Markanläggningar	-73 440	-73 440
	<u>-525 418</u>	<u>-417 473</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-480	-180
	<u>-480</u>	<u>-180</u>

CA

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 655 541	23 655 541
Årets investering byggnader, avser byte fläktmotorer i samtliga lgh	739 373	0
Ingående anskaffningsvärde mark	70 654	70 654
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	905 287	905 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 370 856	24 631 482

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 752 036	-8 408 003
Årets avskrivningar byggnader	-451 978	-344 033
Ingående avskrivningar markanläggningar	-383 967	-310 527
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 440	-73 440
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 661 421	-9 136 003

Utgående redovisat värde

15 709 435 15 495 479

Redovisade värden byggnader	15 190 900	14 903 505
Redovisade värden mark	70 654	70 654
Redovisade värden markanläggningar	447 880	521 320

Fastighetsbeteckning: Uven 12

Taxeringsvärde	Värdeår 1993	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	9 000 000	39 000 000	39 000 000
Lokaler		330 000	0	330 000	330 000
		30 330 000	9 000 000	39 330 000	39 330 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	25 411 000	25 411 000
Summa ställda säkerheter	25 411 000	25 411 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, byte fläktmotorer samtliga lgh	674 824	0
Årets investering, byte fläktmotorer samtliga lgh	64 549	674 824
Omklassificering till Byggnader och mark, byte fläktmotorer samtliga lgh	-739 373	0
Årets investering, avser nya balkonger	5 071 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 071 500	674 824

Pågående nyanläggningar avser nya balkonger och planeras vara klart sommaren 2024.

Beräknad kostnad enligt offert 14 500 000 kr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	27 601	21 479
Mervärdeskatt	7 756	0
	35 357	21 479

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	77 870	36 150
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 184	30 156
Förutbetald HSB avtal	130 941	127 078
Förutbetald Grenke hjärtstartare	2 271	2 271
	241 266	195 655

CA

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 BANK

SBAB

4 488 761	4 075 588
4 488 761	4 075 588

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,87%	2024-09-30	2 587 596	75 000
Stadshypotek	1,18%	2028-09-30	2 210 000	100 000
Stadshypotek	4,68%	2025-10-30	2 730 000	35 000
Swedbank	1,06%	2025-09-25	4 611 743	190 000
			12 139 339	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 226 743

Nästa års amortering av långfristig skuld

325 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 587 596

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 912 596

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 139 339

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

38 656	38 656
38 656	38 656

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

7 461

5 076

Slutskatteskuld föregående år

0

646

7 461**5 722****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0
 1 568 || Avtalsplacerade betalningar | 0 | 363 |
| | **0** | **1 931** |

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	1 720	11 754
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 936	91 628
Upplupna räntekostnader	34 195	30 318
Upplupen revision	11 700	11 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 412	256 890
	410 963	401 790

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Marcus Sjödin

.....
Freya Svedberg

.....
Malin Svedberg

.....
Erik Mc Pherson

.....
Peter Bengtsson

.....
Rebecca Mellberg

.....
Victoria Flyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Gudrun Widmark

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uven i Sundsvall, org.nr. 789200-2424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gudrun Widmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Uven i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SJÖDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:07:11



MALIN SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:02:29



ERIK MC PHERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:38:00



REBECCA MELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:11:31



VICTORIA FLYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:50:37



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:38:53



FREYA SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:22:40



GUDRUN WIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:13:44



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:06:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Uven i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUDRUN WIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:12:05



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:06:14



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.