



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

### 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. 2025-12-31.

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

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Sjödin	Ordförande
Freya Svedberg	Ledamot
Malin Svedberg	Ledamot
Erik Mc Pherson	Ledamot
Victoria Flyman	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Freya Svedberg, Malin Svedberg och Victoria Flyman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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 2024-05-28. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Nytt beslut (1 av 2) kommer tas på stämman under 2025 gällande antagande av Normalstadgar 2023 med anpassning för separat andelstal för balkonger.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-09-11, varvid planen uppdaterades.

Uppförande av nya inglasade balkonger under året 2024 uppgick till en kostnad av 15 122 384 kr.

Nyttillbyggnad och inglasning av balkong kommer debiteras via balkongavgift fastställt på separat andelstal för balkong med start 2025-01-01.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Uppförande av nya större inglasade balkonger.
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	Åtgärd
2025	Inga större åtgärder kommer att ske under 2025
2026	OVK besiktning.
2027	Takreovering, byte stuprör och hängrännor.
2028	Inspektion av avloppsrör.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	219	355	316	331
Skuldsättning, kr/kvm	8 718	4 052	4 185	4 319	4 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 921	4 146	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	344	295	270	261	248
Årsavgifter, kr/kvm	1 134	1 072	1 015	1 005	1 005
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 151	1 087	1 064	1 054	1 053
Nettoomsättning, tkr	3 448	3 256	3 187	3 159	3 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	-180	94	500	435	290
Soliditet, %	22	31	37	35	33

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 räkenskapsår 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.

**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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar för år 2024 ett underskott om -180 tkr. Kassaflödet är negativt pga större investering som gjorts under året i form av balkonger. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna beslutat att höja avgifterna med 6% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar.

Nyttillbyggnad och inglasning av balkong kommer debiteras via balkongavgift fastställt på separat andelstal för balkong med start 2025-01-01.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	89 905	0	0	89 905
Upplåtelseavgifter, kr	78 370	0	0	78 370
Underhållsfond, kr	3 921 170	0	209 000	4 130 170
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 089 445</b>	<b>0</b>	<b>209 000</b>	<b>4 298 445</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 759 753	93 872	-209 000	3 644 625
Årets resultat, kr	93 872	-93 872	-180 011	-180 011
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 853 625</b>	<b>0</b>	<b>-389 011</b>	<b>3 464 614</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 943 070</b>	<b>0</b>	<b>-180 011</b>	<b>7 763 059</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 853 625
Årets resultat, kr	-180 011
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 464 614</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 464 614</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 448 211	3 256 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	75
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>3 448 211</strong>	<strong>3 256 177</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 095 201	-2 147 020
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-37 926
Övriga externa kostnader	Not 6	-303 966	-274 171
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-158 222	-100 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-478 104	-525 418
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-102 693	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-3 138 186</strong>	<strong>-3 085 011</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>310 024</strong>	<strong>171 166</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		139 540	127 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 396	-204 477
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 180	-480
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-490 035</strong>	<strong>-77 294</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-180 011</strong>	<strong>93 872</strong>



# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	30 251 021	15 709 435
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	5 071 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 251 021</b>	<b>20 780 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>30 251 021</b>	<b>20 780 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 028	631
Avräkningskonto HSB		301 203	299 867
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	49 828	35 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	254 190	241 266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>607 249</b>	<b>577 122</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 15	3 873 563	4 488 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 873 563</b>	<b>4 488 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		<b>4 480 811</b>	<b>5 065 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>34 731 832</b>	<b>25 846 818</b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	89 905	89 905	
Upplåtelseavgifter	78 370	78 370	
Fond för yttre underhåll	4 130 170	3 921 170	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 298 445</b>	<b>4 089 445</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 644 625	3 759 753	
Årets resultat	-180 011	93 872	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 464 614</b>	<b>3 853 625</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 763 059</b>	<b>7 943 070</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 062 096	9 226 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 062 096</b>	<b>9 226 743</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 058 243	2 912 596
Medlemmarnas inre fond	Not 17	38 656	38 656
Leverantörsskulder		213 808	5 307 329
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 921	7 461
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 793	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	580 257	410 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 906 677</b>	<b>8 677 005</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 968 773</b>	<b>17 903 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 731 832</b>	<b>25 846 818</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	310 024	171 166
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	478 104	525 418
Övriga poster	102 693	0
	<u>890 822</u>	<u>696 584</u>
Erhållen ränta	139 540	127 663
Erlagd ränta	-569 162	-200 600
Övriga poster	-2 180	-480
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>459 021</u>	<u>623 167</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 791	-60 121
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 974 209	4 979 898
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-4 543 979</b>	<b>5 542 944</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 050 884	-5 136 050
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-10 050 884</b>	<b>-5 136 050</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	13 981 000	-400 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>13 981 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-613 863</b>	<b>6 894</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 788 629	4 781 735
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	4 174 765	4 788 628
	<u>-613 863</u>	<u>6 894</u>

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

## 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	3 229 968	3 046 968
Årsavgift el	91 515	0
Hysesintäkt lokaler	2 572	2 572
Hysesintäkt garage och bilplatser	100 568	100 800
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Konsumtionsavgift el	0	91 554
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 780	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 623	6 785
Övriga primära intäkter och ersättningar	-15	6 223
	<u>3 448 211</u>	<u>3 256 102</u>
* I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
BoRevision för högt beräknat arvode 2022	0	75
	<u>0</u>	<u>75</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-225 070	-439 317
El	-291 981	-236 026
Uppvärmning	-474 223	-449 412
Vatten	-265 066	-197 002
Renhållning	-119 582	-79 418
Bevakningskostnader	-1 875	-3 875
TV, bredband, iptelefoni	-120 737	-120 681
Serviceavtal	-3 220	-16 100
Förvaltningskostnader	-393 143	-404 746
Försäkringar	-78 720	-60 850
Fastighetsskatt	-101 100	-98 640
Övriga driftskostnader	-20 485	-40 953
	<u>-2 095 201</u>	<u>-2 147 020</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
OVK	0	-37 926
	<u>0</u>	<u>-37 926</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 100	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-227 020	-222 909
Kostnader överlåtelse och panter	-18 211	-7 877
Föreningsverksamhet	-950	0
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
Arrende, hyra, leasing	-10 685	-5 685
	<u>-303 966</u>	<u>-274 171</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 300	-73 100
Övriga arvoden	-1 320	0
Revisionsarvode	-4 500	-4 000
Sociala avgifter	-37 102	-23 376
	<u>-158 222</u>	<u>-100 476</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-404 665	-451 978
Markanläggningar	-73 440	-73 440
	<u>-478 104</u>	<u>-525 418</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering av anläggningstillgång, balkonger	-102 693	0
	<u>-102 693</u>	<u>0</u>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-2 180	-480
	<u>-2 180</u>	<u>-480</u>

2024-12-31 2023-12-31

## Not 11 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 394 914	23 655 541
Årets investering byggnader, avser balkonger	15 122 384	0
Utrangering balkonger	-246 500	
Årets investering byggnader, avser byte fläktmotorer samtliga lgh	0	739 373
Ingående anskaffningsvärde mark	70 654	70 654
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	905 287	905 287
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 246 740</b>	<b>25 370 856</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 204 014	-8 752 036
Årets avskrivningar byggnader	-404 665	-451 978
Utrangering balkonger	143 807	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-457 407	-383 967
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 440	-73 440
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 995 718</b>	<b>-9 661 421</b>

**Utgående redovisat värde**

30 251 021 15 709 435

Redovisade värden byggnader	29 805 927	15 190 900
Redovisade värden mark	70 654	70 654
Redovisade värden markanläggningar	374 441	447 880

**Fastighetsbeteckning: Uven 12**

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

**Ställda säkerheter**

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	25 411 000	25 411 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 411 000</b>	<b>25 411 000</b>

## Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser balkonger	5 071 500	674 824
Årets Investering, avser balkonger	10 050 884	4 396 676
Omklassificering till Byggnader och mark	-15 122 384	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>5 071 500</b>

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 861	27 601
Övriga kortfristiga fordringar	12 967	7 756
	<b>49 828</b>	<b>35 357</b>

## Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	86 390	77 870
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 188	30 184
Förutbetald HSB avtal	135 942	130 941
Förutbetald hjärtstartare	1 670	2 271
	<b>254 190</b>	<b>241 266</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 15 BANK**

SBAB

3 873 563

4 488 761

3 873 5634 488 761**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,18%	2028-09-30	2 110 000	100 000
Stadshypotek	4,68%	2025-10-30	2 695 000	35 000
Stadshypotek	3,57%	2025-12-30	2 580 500	26 000
Stadshypotek	3,56%	2026-12-30	2 580 500	26 000
Stadshypotek	3,68%	2026-06-01	2 075 000	50 000
Stadshypotek	3,74%	2027-06-01	5 070 000	60 000
Stadshypotek	3,60%	2028-06-01	2 075 000	50 000
Stadshypotek	2,77%	2027-09-30	2 512 596	75 000
Swedbank	1,06%	2025-09-25	4 421 743	190 000
			<b>26 120 339</b>	<b>612 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**16 062 096**

Nästa års amortering av långfristig skuld

361 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 697 243

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**10 058 243**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 448 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

23 060 339

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

38 656

38 656

38 65638 656**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

9 921

7 461

9 9217 461**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

396

0

Arbetsgivaravgifter

415

0

Avtalsplacerade inbetalningar

4 982

0

5 7930



2024-12-31

2023-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snörenhållning	16 555	1 720
Upplupet rep- och underhåll	28 600	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 070	95 936
Upplupna räntekostnader	92 429	34 195
Upplupen revision	16 800	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 803	267 412
	<u>580 257</u>	<u>410 963</u>

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Marcus Sjödin.....  
Freya Svedberg.....  
Victoria Flyman.....  
Malin Svedberg.....  
Erik Mc Pherson.....  
Jörgen Persson

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

.....  
Gudrun Widmark.....  
Caroline Andersen

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 2024.

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 2024 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 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 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. 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.

### 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 2024 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-08 kl. 17:19:05



**MALIN SVEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:19:04



**ERIK MC PHERSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:18:49



**VICTORIA FLYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:19:26



**FREYA SVEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:20:55



**JÖRGEN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:18:46



**GUDRUN WIDMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:09:07



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 22:02:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-08 kl. 20:11:35



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 22:02:24



## 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.