



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4091 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. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven Större 26	1969-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 771
4	lokaler (hyresrätt)	398
64	garageplatser	0
3	förråd	17
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 530
Totalt 162 objekt		9 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 42 st 3 rok, 13 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Schulz	Ordförande	2021-05-30	2024-05-28
Ann Dao Pilat	Ordförande	2024-05-29	
Ann Dao Pilat	Ledamot	2023-06-01	2024-05-28
Roland Gröndal	Ledamot	2017-04-28	
Peter Sköldberg	Ledamot	2024-05-29	
Oskar Öhrner	Ledamot	2024-05-29	
Farhad Mazi Esfahani	Ledamot	2020-06-26	
Simon Eriksson	Ledamot	2024-05-29	
Katarina Schultz	Ledamot	2021-05-30	
Anna Bielsten	Ledamot	2022-05-14	2024-05-28
Cecilia Unger	Ledamot	2021-05-30	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Farhad Mazi, Esfahani, Anndao Pilat och Katarina Schultz.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Schulz, Peter Sköldberg, Simon Eriksson och Ann Dao Pilat.

Revisorer har varit: Anders Parning vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jonas Valfridsson, Gerda Larsson och Per Edler, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 15% från 2024-01-01. Från och med 2024 -03-01 utdebiteras fastighetsavgiften på bostadsrättslägenheterna och fastighetsskatten på bostadsrättslokalen.
För 2025 är årsavgiften oförändrad.

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 2024-09-13.

Under 2024 har:

- Ett arbete av att gå igenom fastighetens brandskydd har genomförts.
- Genomgång av balkonger har genomförts, där upphandling av enstaka byten/reparationer pågår.
- Åtgärder utifrån OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, har genomförst.
- Renovering av taket har påbörjats och beräknas vara klart Q1 2025.

- Omförhandling av befintliga lån.
- Genomlysning av föreningens avtal med Coop gällande värmeåtervinning. Undersökningen visar att föreningen ännu inte kan återvinna så mycket överskottsvärme som uppskattades och beräknades när avtalet ingicks 2014. Föreningen betalar därmed inte heller något till Coop, som enligt senast gällande avtal skulle börja debitera föreningen under första kvartalet 2025.
- Gränsdragningsavtal gällande ansvarsfördelning mellan Coop och föreningen har tagits fram. Beräknas vara klart för undertecknande under Q1 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Samtliga golv i entréer och trapphusen har slipats och lagats.
2022	25-årskontroll av våra sprinklersystem i källare och garaget.
2022	Cykel- och barnvagnsrummen har förstärkts med ståldörrar för att förhindra inbrott. Andra dörrar och gallergrindar har förstärkts för att förhindra inbrott.
2022	Lägenhetsdörrarna på loftgångarna har målats om, liksom ett antal portar på Brännkyrkagatan och Hornsgatan. Gallergrind och galler för fönster har målats om.
2022	Skyddrum, skyddsrumsutrustning och skyddsrumsförråd har inspekterats. Ett extra utrymme för utrustning har ställts i ordning. Utrustning har kompletterats.
2022	Bygglov för balkonginglasningar har tagits fram.
2022	Avtal för balkonginglasning och markiser har införts för bostadsrättshavare i föreningen som har inglasning eller markis.
2021	Besiktning av husets fasader och tegelfogar. Fasaden är generellt i mycket bra skick och några större åtgärder behövs inte.
2021	Skador på väggar, pelare och tak i garagets övre plan har lagats, skador pga för stora lastbilar för varutransporter.
2021	Lokal har ställts i ordning för uthyrning som lagerlokal.
2021	Lokal har ställts i ordning för nyttjande som hobbylokal för medlemmar och boende.
2021	Förbättrat lekplatsen på gården.
2020	Förstärkning av pelare i stomme och garage.
2020	Ommålning av trapphusen.
2020	Installation av Led-belysning i garage och källare.
2020	Installation av laddstolpar för elbilar i garaget.
2019 -2020	Stamreovering av fastigheten och nya våtrum i lägenheter och lokaler.
2019	Installation av fiber, av IP Only.
2019	Energideklaration har genomförts.
2017	Bärighetsberäkning av gårdens bjälklag och balkar jämte betongkonstruktioner påbörjades. I detta ingick även garaget.
2017	Fem års garantibesiktning av gården.
2015-2016	Installation av nytt nyckelfritt låssystem med brickor, ny porttelefon, kameraövervakning, informationsbokningssystem samt lås/fjärrkontrollsystem till garageportar.

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

- Till sommaren ska staketen som är angripna av rost målas om.
- Utbyte/ renovering av fläktaggregat
- Målning av fönsterbleck
- Genomgång av fasad, föreningen planerar genomföra balkongrenoveringar
- Översyn av hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	281	92	79	160	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 658	3 675	3 690	4 088	4 130
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 814	3 832	3 854	4 244	4 287
Räntekänslighet, %	8	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	185	190	193	155	121
Årsavgifter, kr/kvm	721	627	546	535	535
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	72	76	78	76
Totala intäkter, kr/kvm	963	831	692	660	665
Nettoomsättning, tkr	9 315	7 865	6 712	6 402	6 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	827	-1 009	-1 376	299	47
Soliditet, %	39	39	40	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageytan är inte inkluderad vid beräkning av nyckeltalen.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 857 000	0	0	7 857 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 774 000	0	0	1 774 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 045 668	0	1 262 036	11 307 704
S:a bundet eget kapital, kr	19 676 668	0	1 262 036	20 938 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 479 855	-1 009 481	-1 262 036	3 208 338
Årets resultat, kr	-1 009 481	1 009 481	826 755	826 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 470 374	0	-435 281	4 035 093
S:a eget kapital, kr	24 147 042	0	826 755	24 973 797

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 596 964 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	4 470 374
Årets resultat, kr	826 755
Reservation till underhållsfond, kr	-1 859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	596 964
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 035 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 035 093
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 315 291	7 864 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 739	198 390
Summa Rörelseintäkter		9 343 030	8 063 051

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 280 824	-6 000 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 117	-311 848
Personalkostnader	Not 6	-303 622	-262 183
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 305 004	-1 188 137
Summa Rörelsekostnader		-7 285 566	-7 762 835

Rörelseresultat

2 057 464 300 216

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	72 420	32 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 303 128	-1 342 237
Summa Finansiella poster		-1 230 708	-1 309 698

Resultat efter finansiella poster

826 755 -1 009 481

Resultat före skatt

826 755 -1 009 481

Årets resultat

826 755 -1 009 481

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 749 121	58 030 664
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	24 525	47 986
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 247 419	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 021 065	58 078 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		59 021 765	58 079 350

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 363	132 960
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 901 277	1 737 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	403 000	187 849
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 393 640	2 057 973
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		4 893 640	4 557 973
Summa Tillgångar		63 915 405	62 637 323

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 631 000	9 631 000
Fond för yttre underhåll	11 307 704	10 045 668
Summa Bundet eget kapital	20 938 704	19 676 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 208 338	5 479 855
Årets resultat	826 755	-1 009 481
Summa Fritt eget kapital	4 035 093	4 470 374

Summa Eget kapital	24 973 797	24 147 042
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 597 875	8 371 375
Summa Långfristiga skulder		25 597 875	8 371 375

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 873 500	27 273 500
Leverantörsskulder		540 223	488 728
Skatteskulder		79 672	204 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	164 675	160 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 685 663	1 991 389
Summa Kortfristiga skulder		13 343 733	30 118 907

Summa Skulder		38 941 608	38 490 282
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 915 405	62 637 323
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 057 464	300 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 305 004	1 188 137
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 305 004	1 188 137
Erhållen ränta	80 715	17 338
Erlagd ränta	-1 279 118	-1 366 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 164 065	139 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-243 269	73 181
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	600 816	920 463
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	357 547	993 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 521 612	1 133 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 247 419	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 247 419	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-173 500	-205 125
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-173 500	-205 125
Årets kassaflöde	100 692	928 109
Likvida medel vid årets början	4 233 342	3 305 233
Likvida medel vid årets slut	4 334 034	4 233 342

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 452 858	3 871 848
	Årsavgifter lokaler	2 257 524	1 963 068
	Hyror lokaler	786 004	738 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 121 504	1 078 459
	Hyror förbrukningsbaserad	77 174	164 872
	Årsavgifter fastighetsskatt	611 080	0
	Hyror övrigt	17 193	15 660
	Övriga primära intäkter	27 136	95 127
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 350 473	7 927 494
	Avgiftsbortfall	0	-53 833
	Hysesbortfall	-35 182	-9 000
	<i>Summa</i>	-35 182	-62 833
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 315 291	7 864 661
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	104 304
	Övriga sekundära intäkter	27 739	94 086
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 739	198 390

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-321 736	-359 842
	Snö och halk-bekämpning	-32 022	-438
	Reparationer	-726 402	-934 340
	Planerat underhåll	-596 964	-794 922
	Försäkringsskador	47 224	-242 705
	El	-430 094	-449 172
	Uppvärmning	-868 553	-1 059 619
	Vatten	-498 909	-331 601
	Sophämtning	-180 212	-229 385
	Fastighetsförsäkring	-247 835	-180 995
	Kabel-TV och bredband	-343 604	-342 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-786 700	-783 010
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 017	-281 885
	Övriga driftkostnader	0	-10 233
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 280 824	-6 000 667
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 758	-9 430
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 552	-48 641
	Administrationskostnader	-181 258	-34 360
	Extern revision	-21 252	-19 000
	Konsultkostnader	-42 600	-64 250
	Medlemsavgifter	-33 570	-31 660
	Föreningsverksamhet	-49 529	-46 681
	Övriga förvaltningskostnader	-48 598	-57 826
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-396 117	-311 848
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-200 550	-183 750
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-5 730	-5 250
	Sociala avgifter	-85 882	-62 683
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-303 622	-262 183

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 660	2 928
	Ränteintäkter placeringar	67 906	28 845
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	854	766
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 420	32 539
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 298 991	-1 341 109
	Övriga räntekostnader	-4 137	-1 128
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 303 128	-1 342 237
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 999 278	72 999 278
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 570 278	75 570 278
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 539 614	-16 374 937
	Årets avskrivningar	-1 281 544	-1 164 677
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 821 157	-17 539 614
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 749 121	58 030 664
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
	<i>Summa</i>	417 000 000	417 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 000 000	40 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	318 925	318 925
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	318 925	318 925
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-270 939	-247 479
	Årets avskrivningar	-23 461	-23 461
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-294 400	-270 939
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 525	47 986
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 247 419	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 247 419	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 834 034	1 733 342
	Övriga fordringar	67 243	3 822
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 901 277	1 737 164
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 906	15 201
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 094	172 648
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	403 000	187 849
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	2 500 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2027-02-25	8 725 000	0
Swedbank	2,45%	2027-02-25	8 675 000	0
Swedbank	2,92%	2025-03-10	9 700 000	0
Swedbank	2,6%	2026-03-25	8 371 375	173 500
			35 471 375	173 500

Långfristig del	25 597 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	173 500
Lån som ska konverteras inom ett år	9 700 000
Kortfristig del	9 873 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	173 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	694 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2027-02-25	8 725 000	0
Swedbank	2,45%	2027-02-25	8 675 000	0
Swedbank	2,92%	2025-03-10	9 700 000	0
Swedbank	2,6%	2026-03-25	8 371 375	173 500
			35 471 375	173 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	173 500
Lån som ska konverteras inom ett år	9 700 000
Kortfristig del	9 873 500

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	71 200	71 200
Momsskuld	57 162	71 787
Övriga kortfristiga skulder	36 313	17 397
<i>Summa Övriga skulder</i>	164 675	160 384

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	979 328	810 995
	Upplupna räntekostnader	24 010	8 947
	Övriga upplupna kostnader	1 682 325	1 171 447
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 685 663	1 991 389

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm 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 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 från Kungsbron Borevision AB 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 nr 156 i Stockholm 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 revisionssed 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Perning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN DAO PILAT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 20:45:06



FARHAD MAZI ESFAHANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:39:39



SIMON ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:48:12



OSKAR ÖHRNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:35:26



PETER SKÖLDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:42:17



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:42:00



KATARINA SCHULZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:47:44



ANDERS PERNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:15:07



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:42:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS PERNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:45:00



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:40:20



HSB – där möjligheterna bor