



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-03-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Uven Större 26 i Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1771
4	lokaler (hyresrätt)	398
64	garageplatser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7530
Totalt 159 objekt		9699

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	
Roland Gröndal	Ledamot	2017-04-28	
Elisabeth Lannfelt	Ledamot	2020-06-26	
Barry Levis	Ledamot	2017-06-27	2022-05-14
Barry Levis	Suppleant	2022-05-14	
Anna Bielsten	Ledamot	2022-05-14	
Åke Nyhlén	Ledamot	2022-05-14	
Åke Nyhlén	Suppleant	2021-05-30	2022-05-14
Cecilia Unger	Ledamot	2021-05-30	
Farhad Mazi Esfahani	Ledamot	2020-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Schulz, Farhad Mazi Esfahani, Anna Bielsten, Elisabet Lannfelt och Barry Lewis.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Barry Levis, Katarina Schulz, Cecilia Unger, Farhad Mazi Esfahani.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anders Parning med Peter Sköldberg som revisorssuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gerda Larsson, Simon Eriksson och Jonas Valfridsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 23 medlemmar och 3 var representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-31.

Under 2022 har vi genomfört följande för att förbättra och förvalta vår fastighet:

- 25-årskontroll av våra sprinklersystem i källare och garaget.
- I vårt hus finns fyra skyddsrum samt två rum för förvaring av skyddsrumsutrustning. Dessa rum och utrustningen har inspekterats.
- Vi har också ställt i ordning ett extra utrymme för skyddsutrustning . Vi har också kompletterat med utrustning som saknades i rummen.
- Avtal för balkonginglasning och markiser har upprättats och delats ut till samtliga i föreningen som har inglasning eller markis. Detta för att tydliggöra ansvar vid eventuella skador eller om fasader och dylikt måste underhållas. Bygglov för balkonginglasningar har tagits fram.
- Samtliga golv i entréer och trapphusen har slipats och lagats.
- Cykel- och barnvagnsrummen har förstärkts med ståldörrar för att förhindra inbrott. Dörrar och Gallergrindar till gården, källare och vind har förstärkts för att förhindra inbrott.
- Lägenhetsdörrarna på loftgångarna har målats om, liksom ett antal portar på Brännkyrkagatan och Hornsgatan.
- Gallergrind och galler för fönster har målats om.
- Garageinfart har lagats och ny ståltröskel har gjutits på plats
- Sorteringskärl för matavfall har installerats i våra soprum.
- En av föreningens hyreslokaler har renoverats.

Ekonomiska händelser 2022:

- År 2022 har varit ett ekonomiskt turbulent år. Detta dels på grund av rådande samhällsekonomiska situation med höjda energi- och drivmedelspriser och dels höjd inflation och räntor. För att stärka föreningens ekonomi och täcka de ökade kostnaderna, har avgifterna för medlemmar och hyresgäster höjts med i genomsnitt 15 procent, från den 1 januari 2023.
- Vi har lagt om våra lån, och valt att binda ett av lånen. Vi har även valt att göra en extra amortering om tre miljoner kronor för att förbättra föreningens räntekostnader för 2023.
- I början av 2022 gjorde föreningen en investering och renoverade källarlokalen "Övrepannummet" för att kunna hyra ut den som lagerlokal efter att den hade stått tom i ett par år. Sedan våren 2022 är lokalen uthyrd, vilket är ytterligare en god intäktkälla för föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Stamrenovering av fastigheten och nya våtrum i lägenheter och lokaler.
2020	Förstärkning av pelare i stomme och garage
2020	Installation av ladd stolpar
2020	Ommålning av trapphusen
2020	Installation av Led-belysning i garage och källare

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

Under våren 2023 ska taket besiktigas. Dels för att undersöka takets skick, dels för att undersöka möjligheter att installera solceller framöver för att på lång sikt sänka föreningens el-kostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	79	160	202	184	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 690	4 088	4 130	2 071	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	4	0
Energikostnad, kr/kvm	193	155	121	137	138
Driftskostnad, kr/kvm	563	478	441	455	399
Årsavgifter, kr/kvm	546	535	535	514	515
Totala intäkter, kr/kvm	692	660	665	643	641
Nettoomsättning, tkr	6 712	6 402	6 533	6 355	6 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 376	299	47	1 364	1 771
Soliditet, %	40	39	38	53	94

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	10 720 980	0	-637 911	10 083 069
S:a bundet eget kapital, kr	20 351 980	0	-637 911	19 714 069
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 881 480	299 066	637 911	6 818 457
Årets resultat, kr	299 066	-299 066	-1 376 003	-1 376 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 180 546	0	-738 092	5 442 454
S:a eget kapital, kr	26 532 526	0	-1 376 003	25 156 523

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 970 911 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	6 180 546
Årets resultat, kr	-1 376 003
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	970 911
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 442 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 442 454

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 712 058	6 402 490
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 986 876	-4 253 047
Övriga externa kostnader	Not 3	-231 977	-189 533
Planerat underhåll		-970 911	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-262 182	-237 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 298	-1 241 947
Summa rörelsekostnader		-7 623 245	-5 922 238
Rörelseresultat		-911 187	480 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 022	17 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-489 838	-199 101
Summa finansiella poster		-464 816	-181 186
Årets resultat		-1 376 003	299 066

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 195 341	59 963 920
Inventarier och maskiner	Not 8	71 446	94 907
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	148 769
		<u>59 266 787</u>	<u>60 207 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 267 487</u>	<u>60 208 296</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 369	92 289
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 199 231	1 820 726
Placeringskonto HSB Stockholm		106 002	1 501 457
Övriga fordringar	Not 11	3 086	3 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	361 157	326 679
		<u>1 687 845</u>	<u>3 744 369</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 687 845</u>	<u>7 744 369</u>
Summa tillgångar		<u>62 955 332</u>	<u>67 952 666</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 857 000	7 857 000
Upplåtelseavgifter	1 774 000	1 774 000
Yttre underhållsfond	<u>10 083 069</u>	<u>10 720 980</u>
	19 714 069	20 351 980
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 818 457	5 881 480
Årets resultat	<u>-1 376 003</u>	<u>299 066</u>
	5 442 454	6 180 546
Summa eget kapital	<u>25 156 523</u>	<u>26 532 526</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>9 700 000</u>	<u>0</u>
	9 700 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 150 000	39 475 000
Leverantörsskulder	347 052	462 349
Skatteskulder	128 755	192 008
Övriga skulder	Not 16 81 647	95 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 391 355</u>	<u>1 195 497</u>
	28 098 809	41 420 140
Summa skulder	37 798 809	41 420 140
Summa eget kapital och skulder	<u>62 955 332</u>	<u>67 952 666</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 376 003	299 066
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 298	1 241 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	-204 705	1 541 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 574	13 457
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 669	-171 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	-161 461	1 382 640
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-230 489	14 732
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-81 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-230 489	-67 018
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 625 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 625 000	-400 000
Årets kassaflöde	-4 016 950	915 621
Likvida medel vid årets början	7 322 183	6 406 562
Likvida medel vid årets slut	3 305 233	7 322 183

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 073 720	4 974 336
Individuell mätning vatten	14 652	61 472
Hyror	1 623 980	1 424 679
Övriga intäkter	56 189	62 783
Bruttoomsättning	<u>6 768 541</u>	<u>6 523 270</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-47 043	-118 580
Hyresförluster	-9 440	-2 200
	6 712 058	6 402 490
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	289 875	338 397
Reparationer	939 056	673 185
El	510 612	430 406
Uppvärmning	1 124 373	878 971
Vatten	252 778	247 937
Sophämtning	237 213	224 809
Fastighetsförsäkring	180 312	171 195
Kabel-TV och bredband	334 397	333 923
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	776 710	645 310
Förvaltningsarvoden	333 361	285 132
Övriga driftkostnader	8 189	23 782
	4 986 876	4 253 047
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	13 972
Hyror och arrenden	4 936	4 936
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 705	54 614
Administrationskostnader	72 902	51 509
Extern revision	14 000	12 500
Konsultkostnader	44 445	19 111
Medlemsavgifter	44 990	32 890
	231 977	189 533
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	183 750	166 600
Revisionsarvode	10 500	9 520
Övriga arvoden	5 250	4 760
Sociala avgifter	62 682	56 832
	262 182	237 712
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	763	1 050
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 545	1 117
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 411	15 261
Övriga ränteintäkter	303	487
	25 022	17 915
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	483 810	198 200
Övriga räntekostnader	6 028	901
	489 838	199 101

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	72 620 021	72 620 021
Anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
Årets försäljning/utrangeringar	-33 378	0
Årets investeringar	412 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 570 279	75 191 021
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 227 101	-14 000 440
Årets avskrivningar	-1 147 837	-1 226 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 374 938	-15 227 101
Utgående bokfört värde	59 195 341	59 963 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	29 000 000
Summa taxeringsvärde	417 000 000	301 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	318 925	237 175
Årets investeringar	0	81 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 925	318 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-224 018	-208 733
Årets avskrivningar	-23 461	-15 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 479	-224 018
Bokfört värde	71 446	94 907
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	148 769	163 501
Årets investeringar	263 867	-14 732
Omklassificering till byggnad	-412 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	148 769
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 086	2 927
Övriga fordringar	0	291
	3 086	3 218

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	352 945	321 518
Upplupna intäkter	8 212	5 161
	361 157	326 679

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	3 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	2 000 000	4 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32476279	3,69%	2024-09-10	9 700 000	0
SEB	46577035	2,98%	2023-03-14	8 700 000	200 000
SEB	46734106	3,01%	2023-03-14	8 750 000	200 000
SEB	46734289	2,97%	2023-03-14	8 700 000	200 000
				35 850 000	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 850 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 700 000

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

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	26 150 000	39 475 000
	26 150 000	39 475 000

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	71 200	0
Momsskuld	10 447	95 286
	81 647	95 286

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 865	0
Förutbetalda hyror och avgifter	751 778	612 746
Övriga upplupna kostnader	615 712	582 751
	1 391 355	1 195 497

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Katarina Schulz

.....
Cecilia Unger

.....
Elisabeth Lannfelt

.....
Farhad Mazi Esfahani

.....
Anna Bielsten

.....
Åke Nyhlén

.....
Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Anders Perning
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2022. 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 2022 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. 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 Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Perning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA SCHULZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 21:05:10



ANNA BIELSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:33:58



FARHAD MAZI ESFAHANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 11:02:42



ÅKE NYHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 16:49:28



ELISABETH LANNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:04:33



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 22:33:50



CECILIA UNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:30:56



ANDERS PERNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:01:59



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 13:00:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-28 kl. 10:00:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 13:00:52



