

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

# Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

##### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Uven Större 25 i Stockholms Kommun förvärvades 2010. Fastigheten är belägen på adresserna Brännkyrkagatan 83 och Hornsgatan 94.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1942-1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1986.

Byggnadsytan utgörs av 2 565 kvm lägenhetsyta och 781 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadshyresrätter samt 3 lokaler. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	27 st
2	rok	24 st
3	rok	2 st
4	rok	1 st

##### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

##### *Utfört underhåll*

- 2023 Spolning liggande rör i källare
- 2023 Balkongbesiktning forts.
- 2023 Innergården – nybyggt cykelställ med tak

##### *Planerat underhåll*

- 2024 Brandsäkerhetsbesiktning
- 2024 Renovering av trapphus - entrépartier (slipning och lackning)
- 2024 Takbesiktning av falsat plåttak
- 2024 OVK till lokaler
- 2024 Spolning liggande rör i källare
- 2024 Renovering av fasader, stuprör - målning och byte
- 2024 Innergården – uppräschning, inköp av nya växter och utemöbler

## Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 66 st

Medlemmar vid årets utgång 68 st

Under året har 2 överlåtelser skett.  
Styrelsen har beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelsen

Cecilia Olsson	Ordförande
Aleksandra Karanovic	Ledamot
Daphne Haking	Ledamot
Sam Björedal	Ledamot
Anna Lindberg	Ledamot

Göran Stålbom	Suppleant
Emma Lindberg	Suppleant

### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern KPMG
---------------	-----------------------

### Valberedning

Anton Törnblom  
Malin Björklund

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 7 juli 2023.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extra amortering på lånen har gjorts på 813 208 kr under året ifrån de intäkter som inkommit av försäljning av råvinden, vilket innebar att ett lån amorterades till fullo. Ett av de kvarvarande lånen har omförhandlats under året. Styrelsen planerar att omförhandla samtliga lån under 2024.

### Föreningens ekonomi

#### Avgiftshöjning

Årsavgifterna var oförändrade under året.

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 244 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

# Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 977 668	3 648 933	3 511 183	3 377 246
Resultat efter finansiella poster	-117 177	326 555	-9 934 935	-2 933 936
Soliditet (%)	60,03	59,42	58,62	56,54
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	691	643	581	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	43	40	42
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	11 220	11 552	11 942	12 540
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	15 500	15 960	16 498	17 324
Sparande (kr/kvmtotalyta)	235	327	65	236
Räntekänslighet (%)	22	25	28	30
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	217	213	192	174

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 422 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 346 kvadratmeter.

\*Energikostnad = Elkostnad+ Fjärrvärmekostnad+Vattenkostnad

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	61 968 603	14 193 348	1 350 000	-19 369 914
Reservering till fond för yttre underhåll			1 350 000	-1 350 000
Resultatdisposition enligt stämmobeslut: Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-159 150	159 150
Årets resultat				-117 177
Belopp vid årets utgång	<b>61 968 603</b>	<b>14 193 348</b>	<b>2 540 850</b>	<b>-20 677 941</b>

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-19 210 764
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan	-1 350 000
Årets resultat	-117 177
	<u>-20 677 941</u>
Förslag till disposition:	
Ianspråktagande yttre fond	-295 202
Balanseras i ny räkning	-20 382 739
	<u>-20 677 941</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

### RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 977 668</u>	<u>3 648 933</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 977 668	3 648 933
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 528 073	-2 269 498
Styrelsearvoden		-101 428	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 & 5	<u>-607 380</u>	<u>-607 380</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 236 881	-3 003 829
<b>Rörelseresultat</b>		740 787	645 104
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 255	3 683
Räntekostnader		<u>-874 219</u>	<u>-322 232</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-857 964	-318 549
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-117 177	326 555
<b>Resultat före skatt</b>		-117 177	326 555
<b>Årets resultat</b>		<u>-117 177</u>	<u>326 555</u>

**Brf Uven Större 25**

Org.nr. 769618-2471

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	4	93 799 958	94 360 046
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>327 612</u>	<u>374 905</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 127 570</b>	<b>94 734 951</b>

**Summa anläggningstillgångar**

94 127 570

94 734 951

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		2 063	0
Övriga fordringar		160 267	80 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>187 078</u>	<u>174 962</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>349 408</b>	<b>255 705</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>2 176 791</u>	<u>2 851 559</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 176 791</b>	<b>2 851 559</b>

**Summa omsättningstillgångar**

2 526 199

3 107 264

**SUMMA TILLGÅNGAR****96 653 769****97 842 215**

**Brf Uven Större 25**

Org.nr. 769618-2471

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****2023-12-31****2022-12-31**

Not

76 161 951

2 540 850

78 702 801

76 161 951

1 350 000

77 511 951**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-20 560 764

-117 177-20 677 941

-19 696 469

326 555-19 369 914**Summa eget kapital**

58 024 860

58 142 037

**Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

6

0

0

23 890 980

23 890 980

**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

6

37 540 980

170 972

29 715

159 569

727 67338 628 909

14 763 208

113 923

25 935

165 435

740 69715 809 198**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****96 653 769****97 842 215**

## Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		740 787	645 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		607 380	607 380
Erhållen ränta mm		16 255	3 683
Erlagd ränta		-874 219	-322 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>490 203</b>	<b>933 935</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 063	157 314
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-91 640	-19 676
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		57 049	15 673
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-15 109	177 399
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>438 440</b>	<b>1 264 645</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-1 113 208	-1 304 086
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 113 208</b>	<b>-1 304 086</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-674 768</b>	<b>-39 441</b>
Likvida medel vid årets början		2 851 559	2 891 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 176 791</b>	<b>2 851 559</b>



# Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

5 - 10

Förbättringsutgifter på annans fastighet

10

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	225 133	215 422
Hysesintäkter lokaler	1 852 603	1 680 901
Årsavgifter	1 674 538	1 557 709
Fastighetskatt	180 560	180 560
Överlåtelseavgift	7 455	5 985
Pantsättningsavgift	7 539	5 747
Övriga intäker	29 840	2 609
	<u>3 977 668</u>	<u>3 648 933</u>

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Reparation och underhåll	540 965	351 245
Städning & mattor	99 722	70 101
Fastighetsel	124 335	189 171
Fjärrvärme	482 232	414 343
Vatten	120 015	109 952
Sophämtning	69 841	54 900
Kabel-tv/bredband	115 995	117 378
Förvaltningsarvode	200 790	177 160
Fastighetsförsäkring	278 009	266 350
Övriga driftkostnader	97 861	133 036
Fastighetskatt	329 806	326 026
Revisionsarvoden	30 250	22 015
Medlems- och föreningsavgifter	5 540	5 162
Övriga administrationskostnader	32 712	32 659
	<u>2 528 073</u>	<u>2 269 498</u>

# Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	100 579 283	100 579 283
	Utgående anskaffningsvärden	100 579 283	100 579 283
	Ingående avskrivningar	-6 219 237	-5 659 149
	Årets avskrivningar	-560 088	-560 088
	Utgående avskrivningar	-6 779 325	-6 219 237
	Redovisat värde	93 799 958	94 360 046
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	95 600 000	95 600 000
	Byggnader	55 000 000	55 000 000
		150 600 000	150 600 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	653 929	653 929
	Utgående anskaffningsvärden	653 929	653 929
	Ingående avskrivningar	-279 025	-231 733
	Årets avskrivningar	-47 292	-47 292
	Utgående avskrivningar	-326 318	-279 025
	Redovisat värde	327 612	374 905
<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	HB 520411 4,98% 2024-09-30	13 650 000	13 650 000
	HB 398479 0,55% 2024-09-30	10 240 980	10 240 980
	HB 617862 3,95% 2024-09-01	13 650 000	13 950 000
	HB 477045 1,41% 2023-04-30	0	813 208
		37 540 980	38 654 188

Samtliga föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.  
Dessa lån klassificeras och redovisas därför som kortfristiga .

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000

## Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

### NOTER

#### Not 8 Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

##### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

##### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Solna

Elektroniska underskrifter

Cecilia Olsson

Aleksandra Karanovic

Daphne Haking

Sam Björedal

Anna Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår från vår elektroniska underskrift .

KPMG

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2024



**Årsredovisning 2023.pdf**

(387808 byte)

SHA-512: bbf1cd17fa9ad9ef96be9d71e49ec216c434c  
43873a21e4cda3cc0e99ed90aaf9886781dfced4b8b755  
2172905b0fdca45fdb1f0c9d92027c4033a991498161

## Underskrifter

2024-06-13 16:39:50 (CET)



**Cecilia Olsson, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 14:37:26 (CET)



**Aleksandra Karanovic, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 04:44:32 (CET)



**Daphne Haking, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-14 15:44:56 (CET)



**Sam Johannes Björedal Lindström, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 15:10:58 (CET)



**Anna Rebecka Lindberg, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-14 19:10:20 (CET)



**Katrine Elbra, KPMG**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### ÅR 2023 Brf Uven Större 25

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1c5c2fc8663afbb5cae454c60df777deec45607114fc5c4b1018f8f128e9f9cce3df3e40a6b58101d60d6cc98a2a72b961f59180ecf5c8d7f25251d79c2c84a8



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.