



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna 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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2928
4	lokaler (hyresrätt)	68
42	p-platser	0
Totalt 106 objekt		2996

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Sjödin	Ordförande
Peter Bengtsson	Ledamot utsedd av HSB
Malin Svedberg	Ledamot
Annelie Nordin	Ledamot
Erik Mc Pherson	Ledamot
Rebecca Mellberg	Ledamot
Freya Svedberg	Ledamot
Anna Häggquist	Suppleant utsedd av HSB

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Bengtsson, Marcus Sjödin, Annelie Nordin, Erik Mc Pherson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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 2022-05-30. På stämman deltog 6 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

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 löpande under året.

Styrelsen har jobbat med projektet att byta balkonger men beslutat att inte gå vidare med projektet i dagsläget. Detta med anledning av det ostadiga ekonomiska läget. Så projektet sjuts på framtiden. Föreningen har genomfört projektet att byta fläktmotorer i samtliga lägenheter samt fläktkåpa för de som ville. Utvändiga trappnedgångar är upprustade samt tillagd cykelramp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte fläktmotorer i samtliga lägenheter
2022	Utvändiga trappnedgångar
2022	Rustat upp utvändiga trappnedgångar och lagt till cykelramp.

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

Årtal	Ändamål
2023	Relining av avloppsrör
2023	EI-laddstolpar
2024	Byte torktumlare
2025	Återströmningsskydd bte
2026	OVK besiktning
2027	Takreovering, byte stuprör och hängrennor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	355	316	331	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 185	4 319	4 452	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	270	261	248	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	527	572	572	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	1 005	1 005	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 054	1 053	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 187	3 159	3 148	3 176	3 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	500	435	290	471	608
Soliditet, %	37	35	33	32	30

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	89 905	0	0	89 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	78 370	0	0	78 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 776 371	0	12 725	3 789 096
S:a bundet eget kapital, kr	3 944 646	0	12 725	3 957 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 969 166	435 203	-12 725	3 391 644
Årets resultat, kr	435 203	-435 203	500 183	500 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 404 369	0	487 458	3 891 827
S:a eget kapital, kr	7 349 015	0	500 183	7 849 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 275 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	3 404 369
Årets resultat, kr	500 183
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 891 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 891 827

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 187 212	3 158 810
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 187 212	3 158 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 578 093	-1 712 923
Underhåll enligt plan	Not 4	-145 275	-93 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 984	-283 216
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 632	-84 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 473	-417 473
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 560 457	-2 591 201
RÖRELSERESULTAT		626 755	567 610
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 525	13 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 917	-146 224
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-126 572	-132 407
ÅRETS RESULTAT		500 183	435 203

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 495 479	15 912 952
Pågående nyanläggningar	Not 10	674 824	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 170 303</u>	<u>15 912 952</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 170 303</u>	<u>15 912 952</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	103
Kundfordringar		0	12 500
Avräkningskonto HSB		706 147	662 399
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	21 479	24 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	195 655	188 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>923 280</u>	<u>888 067</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	4 075 588	4 048 573
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 075 588</u>	<u>4 048 573</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 998 868</u>	<u>4 936 640</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 169 171</u>	<u>20 849 592</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 905	89 905
Upplåtelseavgifter		78 370	78 370
Fond för yttre underhåll		3 789 096	3 776 371
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 957 371</u>	<u>3 944 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 391 644	2 969 166
Årets resultat		500 183	435 203
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 891 827</u>	<u>3 404 369</u>
Summa eget kapital		<u>7 849 198</u>	<u>7 349 015</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 409 339	12 539 339
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 409 339</u>	<u>12 539 339</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 130 000	400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	38 656	38 656
Leverantörsskulder		332 535	116 796
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 722	11 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 931	412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	401 790	394 308
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 910 634</u>	<u>961 238</u>
Summa skulder		<u>13 319 973</u>	<u>13 500 577</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 169 171</u>	<u>20 849 592</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

5 077 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 972 832	2 943 336
Hysesintäkt lokaler	2 572	2 572
Hysesintäkt garage och bilplatser	100 400	100 000
Hysesintäkt övrigt	1 200	600
Konsumtionsavgift el	93 075	96 357
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 137	15 943
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	2
	3 187 212	3 158 810
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 859	-266 293
El	-210 451	-196 097
Uppvärmning	-406 590	-399 691
Vatten	-192 080	-185 481
Renhållning	-90 330	-84 316
TV, bredband, iptelefoni	-120 600	-120 580
Serviceavtal	-18 695	-14 000
Förvaltningskostnader	-331 124	-318 072
Försäkringar	-34 501	-32 094
Fastighetsskatt	-94 440	-90 430
Övriga driftskostnader	-19 423	-5 870
	-1 578 093	-1 712 923
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Upprustning källartrapp / galveltrapp	-119 899	0
Exteriörbelysning	-25 376	0
OVK	0	-58 800
Torkskåp, byte	0	-34 549
	-145 275	-93 349
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 275	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-216 720	-198 587
Kostnader överlåtelse och panter	-16 641	-16 419
Kontorsutrustning och -material	0	-6 033
Konsulter	-24 750	-1 680
Förbrukningsinventarier	-2 374	-21 216
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-22 000
Arrende, hyra, leasing	-5 685	-5 685
Kundförluster m m	-12 539	-96
	-315 984	-283 216
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-75 500	-60 100
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-24 132	-20 140
	-103 632	-84 240

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-344 033	-344 033
Markanläggningar	-73 440	-73 440
	<u>-417 473</u>	<u>-417 473</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 655 541	23 655 541			
Ingående anskaffningsvärde mark	70 654	70 654			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	905 287	905 287			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 631 482	24 631 482			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 408 003	-8 063 970			
Årets avskrivningar byggnader	-344 033	-344 033			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-310 527	-237 088			
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 440	-73 440			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 136 003	-8 718 530			
Utgående redovisat värde	15 495 479	15 912 952			
Redovisade värden byggnader	14 903 505	15 247 538			
Redovisade värden mark	70 654	70 654			
Redovisade värden markanläggningar	521 320	594 760			
Fastighetsbeteckning: Uven 12					
Taxeringsvärde	Värdeår 1993	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	9 000 000	39 000 000	31 800 000
Lokaler		330 000	0	330 000	289 000
		30 330 000	9 000 000	39 330 000	32 089 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				25 411 000	25 411 000
Summa ställda säkerheter				25 411 000	25 411 000
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	674 824	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	674 824	0			
Pågående nyanläggningar byte fläktmotorer i samtliga lägenheter och planeras vara klart under 2023.					
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	21 479	20 759			
Mervärdeskatt	0	3 636			
	21 479	24 395			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	36 150	33 651			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 156	30 148			
Förutbetalad HSB avtal	127 078	122 600			
Förutbetalad Grenke hjärtstartare	2 271	2 271			
	195 655	188 670			
Not 13 BANK					
SBAB	4 075 588	4 048 573			
	4 075 588	4 048 573			

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,87%	2024-09-30	2 662 596	75 000
Stadshypotek	3,66%	2023-10-30	2 765 000	35 000
Stadshypotek	1,18%	2028-09-30	2 310 000	100 000
Swedbank	1,06%	2025-09-25	4 801 743	190 000
			12 539 339	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 409 339
Nästa års amortering av långfristig skuld				365 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 765 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 130 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 539 339

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	38 656	38 656
	38 656	38 656

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 076	8 128
Slutskatteskuld föregående år	646	2 938
	5 722	11 066

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 568	0
Avtalsplacerade betalningar	363	412
	1 931	412

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	11 754	9 743
Upplupen trädgårdsskötsel	0	3 654
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 628	79 203
Upplupna räntekostnader	30 318	20 813
Upplupen revision	11 200	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	256 890	270 096
	401 790	394 308

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Nordin.....
Erik Mc Pherson.....
Freya Svedberg.....
Malin Svedberg.....
Marcus Sjödin.....
Peter Bengtsson.....
Rebecca Mellberg

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

.....
Gudrun Widmark

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gudrun Widmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-19 kl. 13:36:09



MALIN SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:29:53



ANNELIE NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:17:57



ERIK MC PHERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:46:05



REBECCA MELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:26:36



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:38:17



FREYA SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 22:15:41



GUDRUN WIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:36:00



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 16:04:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-04 kl. 06:47:44



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 16:04:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.