

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

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

- 2024 Renovering och besiktning av hiss
- 2024 Balkongbesiktning forts.
- 2024 Spolning liggande rör i källare

Planerat underhåll

- 2025 Besiktning av hiss
- 2025 Brandsäkerhetsbesiktning
- 2025 OVK lägenhet och lokaler
- 2025 Spolning liggande rör i källare
- 2025 Renovering och ombildning av hyresrätt
- 2025 Byte av ventilationsfilter
- 2025 Uppgradering av aptus system

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 68 st

Medlemmar vid årets utgång 67 st

Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Cecilia Olsson Ordförande

Sam Björedal Ledamot

Anna Lindberg Ledamot

Malin Björklund Ledamot

Marko Pietiläinen Ledamot

Göran Stålbom Suppleant

Emma Lindberg Suppleant

Revisor

Emilie Båvner Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Aleksandra Karanovic

Ellen Hansson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 4 juli 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Årsavgifterna var oförändrade under året.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 114 460	3 977 668	3 648 933	3 511 183
Resultat efter finansiella poster	-48 055	-117 177	326 555	-9 934 935
Soliditet (%)	60,16	60,03	59,42	58,62
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	708	691	643	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	42	43	40
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	11 130	11 220	11 552	11 942
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	15 376	15 500	15 960	16 498
Sparande (kr/kvmtotalyta)	167	235	327	65
Räntekänslighet (%)	22	22	25	28
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	228	217	213	192

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

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2024 gör föreningen ett minusresultat, detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen håller likviditeten under kontroll genom att vi möter kostnads- och räntehöjningar med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget.

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	2 540 850	-20 677 941
Tillfört under året:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 350 000	-1 350 000
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-295 202	295 202
Årets resultat				-48 055
Belopp vid årets utgång	61 968 603	14 193 348	3 595 648	-21 780 794

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-20 677 941
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan	-1 350 000
Årets resultat	-48 055
	<u>-21 780 794</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-21 780 794
	<u>-21 780 794</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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 114 460	3 977 668
Summa rörelseintäkter		4 114 460	3 977 668
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 329 128	-2 528 073
Styrelsearvoden		-39 084	-101 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 & 5	-607 380	-607 380
Summa rörelsekostnader		-2 975 592	-3 236 881
Rörelseresultat		1 138 868	740 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 186	16 255
Räntekostnader		-1 190 109	-874 219
Summa finansiella poster		-1 186 923	-857 964
Resultat efter finansiella poster		-48 055	-117 177
Resultat före skatt		-48 055	-117 177
Årets resultat		-48 055	-117 177

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

93 239 870

280 320

93 520 190

93 520 190

15 094

163 453

195 001

373 548

2 467 969

2 467 969

2 841 517

96 361 707

93 799 958

327 612

94 127 570

94 127 570

2 063

160 267

187 078

349 408

2 176 791

2 176 791

2 526 199

96 653 769

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

76 161 951

3 595 648

79 757 599

-21 732 739

-48 055

-21 780 794

57 976 805

23 590 980

23 590 980

13 650 000

173 972

20 657

177 690

771 603

14 793 922

96 361 707

76 161 951

2 540 850

78 702 801

-20 560 764

-117 177

-20 677 941

58 024 860

- Distribuerat av Måklärsamfundet Utveckling i Sverige AB -

0

0

37 540 980

170 972

29 715

159 569

727 673

38 628 909

96 653 769

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 138 868	740 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		607 380	607 380
Erhållen ränta mm		3 186	16 255
Erlagd ränta		-1 190 109	-874 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		559 325	490 203
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-13 031	-2 063
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 109	-91 640
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 000	57 049
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		52 993	-15 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten		591 178	438 441
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-300 000	-1 113 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-1 113 208
Förändring av likvida medel		291 178	-674 767
Likvida medel vid årets början		2 176 791	2 851 558
Likvida medel vid årets slut		2 467 969	2 176 791

- Distribuerat av Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	234 976	225 133
Hysesintäkter lokaler	1 978 569	1 852 603
Årsavgifter*	1 713 471	1 674 538
Fastighetsskatt	180 563	180 560
Överlåtelseavgift	4 179	7 455
Pantsättningsavgift	763	7 539
Hyses/avgiftsrabatter	-7 782	0
Övriga intäker	9 721	29 840
	4 114 460	3 977 668

*I årsavgift ingår värme, vatten och kabel TV/bredband.

Not 3 Driftkostnader, reparationer och underhåll	2024	2023
Reparation och underhåll	159 058	540 965
Städning & mattor	73 231	99 722
Fastighetsel	87 497	124 335
Fjärrvärme	514 964	482 232
Vatten	159 362	120 015
Sophämtning	83 996	69 841
Kabel-tv/bredband	118 833	115 995
Förvaltningsarvode	214 630	200 790
Fastighetsförsäkring	290 570	278 009
Övriga driftskostnader	115 096	97 861
Fastighetsskatt	332 020	329 806
Revisionsarvoden	29 750	30 250
Medlems- och föreningsavgifter	5 503	5 540
Konsultkostnader	92 740	0
Övriga administrationskostnader	51 877	32 712
	2 329 127	2 528 073

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 579 283	100 579 283
Utgående anskaffningsvärden	100 579 283	100 579 283
Ingående avskrivningar	-6 779 325	-6 219 237
Årets avskrivningar	-560 088	-560 088
Utgående avskrivningar	-7 339 413	-6 779 325
Redovisat värde	93 239 870	93 799 958
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	95 600 000	95 600 000
Byggnader	55 000 000	55 000 000
	150 600 000	150 600 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653 929	653 929
Utgående anskaffningsvärden	653 929	653 929
Ingående avskrivningar	-326 318	-279 025
Årets avskrivningar	-47 292	-47 292
Utgående avskrivningar	-373 610	-326 318
Redovisat värde	280 320	327 612
Not 6 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
HB 751357 3,11% 2025-09-01	13 650 000	13 650 000
HB 761798 2,58% 2026-09-30	10 240 980	10 240 980
HB 761796 2,58% 2026-09-30	13 350 000	13 650 000
	37 240 980	37 540 980

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
 Detta lån klassificeras och redovisas därför som kortfristig.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
Summa ställda säkerheter	56 200 000	56 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -

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

Sam Björedal

Anna Lindberg

Malin Björklund

Marko Pietiläinen

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

KPMG AB

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



ÅR 2024_Brf Uven Större 25_250502.pdf

(387976 byte)

SHA-512: 2e37c77b6a78209da37b191a63035df2c6e3c
ebf8392913388479a256b5cac81a67617e887364877f6b
8581fafa657a43e0062e2d9a566a69ca158d9182d5530

Underskrifter

2025-05-23 10:53:06 (CET)



Cecilia Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 15:43:00 (CET)



Anna Rebecka Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 11:15:31 (CET)



Sam Johannes Björedahl Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 15:41:55 (CET)



Malin Charlotta Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 10:53:03 (CET)



Marko Pietiläinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 17:27:16 (CET)



Emilie Båvner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2024 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:

d97eed49b3ac106fb9e5539d5d1cff8ee3cec9ba1186cb0e5c7c29ca5e06f7448896ae398c146339991558f7c619b433b05c99b61a31a8c594a5a020025fc2f

8



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, Sverige.