



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Storruven



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Storuvén med säte i Stockholm org.nr. 702002-7558 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven Större 20		1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	1058
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4095
35	garageplatser	0
Totalt 90 objekt		5153

22 av garageplatserna är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 13 ägs av föreningen och hyrs ut, primärt till föreningens medlemmar. Utöver detta finns det några MC-platser som hyrs ut på lika villkor.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Hjertell	Ordförande	2019-05-21	
Rolf Carlsson	Ledamot	2017-05-22	2022-04-01
Lena Axedal Lindberg	Ledamot	2021-09-28	
Lars Cedergårdh	Ledamot	2022-04-28	
Pär Mattias Lind	Ledamot	2020-10-08	
Henric Gustafsson	Ledamot	2017-05-22	2022-04-28
Måns Widlund	Ledamot	2022-04-28	
Rikard Anderljung	Suppleant	2022-04-28	
Martin Olof Lindstrand	Suppleant	2022-04-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Måns Wiklund, Rickard Anderljung, Pär Mattias Lind och Martin Lindstrand.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Lena Axedal Lindberg, Katarina Hjertell och Måns Widlund två i förening.

Internrevisor har varit Göran Lindberg, vald av föreningsstämman.

Extern revisor har varit Jörgen Götehed BoRevision i Sverige AB

Valberedning har varit Joachim Unger (sammankallande) och Ida Halvarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 april 2022. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Under året som gått har en arbetsgrupp arbetat intensivt med att upprgradera vårt garage. Mycket är gjort och några åtgärder återstår under 2023 och är beställda till våren med bland annat hålskålslist i vårt garage. Detta i syfte att preventivt undvika vittring i betong på grund av fuktsprängning. En åtgärd för att öka motståndskraften långsiktigt på betongmaterialet i garaget. Under hösten så har vi rustat oss att separera det matavfall som vi inte kan använda våra avfallskvarnar till.

Vi har efter en utdragen process med anledning av pandemin slutfört vår obligatoriska ventilationskontroll. En årlig brandskyddskontroll är utförd. Styrelsen har satsat lite extra på vår trädgård och hoppas att medlemmarna har uppskattat detta och även denna sommarsäsong har vi haft möjlighet att få en odlinglåda för de som önskar på gården. Vi har haft två lyckade gårdssamlingar, en i slutet av sommaren med pizzakalas med glass och en i december med glögg och snittar. Båda dessa var välbesökta.

Vi har vid årsskiftet 2022/2023 gått in i en ytterligare treårsperiod med både McDonalds och Specsavers som hyresgäster vilket är en bra grund i föreningens ekonomi.

Vi har vår ekonomi i balans och ser inte några justeringar av årsavgifterna i nuläget. Styrelsen fortsätter att amortera bort lånen så att vi ska bli allt mindre känsliga för ränteläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Det är nu 10 år sedan det gjordes ett stambyte, badrumsrenovering och fönsterbyte.

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

Inom de närmaste fem åren kommer vi att utföra förbättringar i form av installation av hålkälslistor. Detta sker juni 2023 och beräknas uppgå 200 000. Vi kommer även under 2023 åtgärda läckande tak till en beräknad kostnad av 250 000. Gällande entréer så beräknar vi kostnaden upp till 200 000. Vi kommer att uppdatera vår utrustning/system för vatten, ventilation och fiber. Detta för ökad effektivitet inom områdena. Detta uppskattar vi till en kostnad av 200 000 och är perioden 2023/2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	249	282	318	305	195
Skuldsättning, kr/kvm	3 546	3 728	3 886	4 177	4 634
Räntekänslighet, %	13	13	14	15	17
Energikostnad, kr/kvm	235	205	160	148	156
Driftskostnad, kr/kvm	534	483	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	350	350	350	350	350
Totala intäkter, kr/kvm	870	828	806	832	967
Nettoomsättning, tkr	4 466	4 283	4 156	4 195	4 985
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	541	757	542	-6
Soliditet, %	49	48	46	43	39

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	8 304 625	0	0	8 304 625
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 613 617	0	0	7 613 617
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 571 380	0	1 032 916	3 604 296
S:a bundet eget kapital, kr	18 489 622	0	1 032 916	19 522 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-486 634	540 821	-1 032 916	-978 729
Årets resultat, kr	540 821	-540 821	186 898	186 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	54 187	0	-846 018	-791 831
S:a eget kapital, kr	18 543 809	0	186 898	18 730 707

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med **1 218 146 kr** (avseende ÅR 2021, 513 673 kr) samt ianspråktagande skett med **185 230 kr** (avseende ÅR 2021, 8 718 kr)

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-450 768
Årets resultat, kr	186 898
Reservation till underhållsfond, kr	-704 473
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	176 512
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-791 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-791 831

Reservation och ianspråktagande avseende underhållsfond sker fr o m år 2022 inom aktuellt verksamhetsår, fördelat enligt:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll -699 000

(minst 0,3 % av taxeringsvärdet)

Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser -5 473

(minst 0,5 % av anskaffningskostnaden för balkonger/uteplatser)

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	4 485 158	4 282 996
Summa rörelseintäkter		4 485 158	4 282 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 749 463	-2 492 786
Övriga externa kostnader	Not 4	-198 711	-76 144
Underhåll enligt plan	Not 5	-176 512	-8 718
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-134 805	-135 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-918 856	-906 808
Summa rörelsekostnader		-4 178 347	-3 620 083
Rörelseresultat		306 812	662 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 873	5 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 066	-126 693
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-540
Summa finansiella poster		-119 913	-122 092
Årets resultat		186 898	540 821

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9,15	36 025 615	36 823 987
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 025 615	36 823 987
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		36 028 415	36 826 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		72	3
Kundfordringar		70 000	0
Avräkningskonto HSB		1 904 920	1 855 398
Övriga kortfristiga fordringar		31 755	11 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 062	179 784
Summa kortfristiga fordringar		2 159 809	2 046 852
Bank	Not 14	3	3
Summa kassa och bank		3	3
Summa omsättningstillgångar		2 159 812	2 046 855
Summa tillgångar		38 188 227	38 873 642

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	8 304 625	8 304 625
Upplåtelseavgifter	7 613 617	7 613 617
Fond för yttre underhåll	3 604 296	2 571 380
Summa bundet eget kapital	19 522 538	18 489 622

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-978 729	-486 634
Årets resultat	186 898	540 821
Summa ansamlad förlust	-791 831	54 187

Summa eget kapital

18 730 707 **18 543 809**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 268 750	15 018 750
Summa långfristiga skulder		13 268 750	15 018 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 006 250	4 256 250
Leverantörsskulder		311 561	338 164
Aktuell skatteskuld	Not 16	28 289	25 401
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	166 586	144 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	676 084	547 222
Summa kortfristiga skulder		6 188 770	5 311 084

Summa skulder

19 457 520 **20 329 834**

Summa eget kapital och skulder

38 188 227 **38 873 642**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 8-118 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 10 % per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar.

Reservation till och ianspråktagande av yttre fond beslutas numera av styrelsen, tidigare stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 434 708	1 434 708
	Hysesintäkt lokaler	2 262 252	2 194 388
	Hysesintäkt garage och bilplatser	162 595	156 800
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	131 692	79 495
	Årsavgift konsumtionsavgift el	250 747	176 061
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 942	8 613
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 032	0
	Övriga fakturerade kostnader	204 000	204 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 190	22 931
		4 485 158	4 282 996
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-262 720	-251 654
	El	-445 849	-305 375
	Uppvärmning	-622 076	-621 058
	Vatten	-142 916	-131 714
	Renhållning	-74 845	-64 765
	TV, bredband, iptelefoni	-128 753	-141 821
	Obligatoriska besiktningar	0	-51 463
	Serviceavtal	-84 828	-99 052
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 296	-21 050
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-286 692	-255 928
	Förvaltningskostnader	-97 609	-104 895
	Försäkringar	-151 955	-120 859
	Fastighetsskatt	-307 469	-278 409
	Övriga driftskostnader	-117 455	-44 742
		-2 749 463	-2 492 786
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 750	-20 750
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 407	-1 665
	Föreningsverksamhet	-23 493	-1 848
	Kontorsutrustning och -material	-8 000	-5 483
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 231	-6 029
	Konsulter	-100 756	-16 250
	Förbrukningsinventarier	-13 474	-23 011
	Stämma och styrelse	-7 849	-1 108
	Arrende, hyra, leasing	-8 750	0
		-198 711	-76 144
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-176 512	0
	Underhåll tak	0	-8 718
		-176 512	-8 718
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-105 000	-105 000
	Övriga arvoden	0	-4 000
	Sociala avgifter	-29 805	-26 628
		-134 805	-135 628

Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-911 807	-899 759
	Markanläggningar	-7 049	-7 049
	Inventarier	0	0
		<u>-918 856</u>	<u>-906 808</u>
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Bankkostnader låneaviser	-720	-540
		<u>-720</u>	<u>-540</u>

Not 9,15 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		44 866 873	44 535 679		
Omklassificering		0	166 663		
Årets investering byggnader		120 485	164 531		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 450 000	1 450 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		70 491	70 491		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		46 507 849	46 387 364		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 549 279	-8 649 520		
Årets avskrivningar byggnader		-911 807	-899 759		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-14 098	-7 049		
Årets avskrivningar markanläggningar		-7 049	-7 049		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 482 233	-9 563 377		
Utgående bokfört värde		36 025 615	36 823 987		
Bokförda värden byggnader		34 526 272	35 317 594		
Bokförda värden mark		1 450 000	1 450 000		
Bokförda värden markanläggningar		49 344	56 393		
Fastighetsbeteckning: Uven Större 20					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	76 000 000	134 000 000	210 000 000	149 000 000
Lokaler		14 000 000	9 000 000	23 000 000	20 400 000
		90 000 000	143 000 000	233 000 000	169 400 000

Not 10 Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	13 350
Årets Investering, laddstolpar		0	153 313
Omklassificering till Byggnader & Mark		0	-166 663
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	0

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		111 763	111 763
Utgående anskaffningsvärden		111 763	111 763
Ingående avskrivningar		-111 763	-111 763
Utgående avskrivningar		-111 763	-111 763
Utgående bokfört värde		0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Övriga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 062	179 784
		153 062	179 784

Not 14 Bank			
SBAB		3	3
		3	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,64%	2025-11-25	3 256 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,56%	2023-12-22	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,67%	2025-12-22	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,85%	2026-12-22	5 006 250	0
				18 275 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 268 750**
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 275 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	29 425 000	29 425 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	28 289	25 401
	28 289	25 401

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	158 186	135 647
Övriga kortfristiga skulder	8 400	8 400
	166 586	144 047

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	52 500	56 500
Upplupna sociala avgifter	14 900	13 314
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	206 466	151 417
Upplupna räntekostnader	20 583	22 090
Förutbetalda årsavgifter och hyror	381 635	303 901
	676 084	547 222

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Katarina Hjertell

Lars Cedergårdh

Lena Axedal Lindberg

Måns Widlund

Pär Mattias Lind

*Min revisionsberättelse har avgivits;*Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storuvén, org.nr. 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storuvén för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storuvén för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Min av stämman valda medrevisor är närstående till en styrelseledamot, varför jag lämnar en egen revisionsberättelse.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Storuven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA HJERTELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:31:09



LENA AXEDAL LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:25:14



MÅNS WIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:05:50



LARS CEDERGÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:46:38



PÄR MATTIAS LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:38:37



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:48:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Storuven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:52:08



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.