



# ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Storuvn

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Storuvén med säte i Stockholm org.nr. 702002-7558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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 bildades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven Större 20		1969
<b>Totalt 1 objekt</b>		

I Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM UVEN STÖRRE 20 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

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

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	
Joachim Unger	Ledamot	2019-05-21	2021-09-28
Henric Gustafsson	Ledamot	2017-05-22	
Ida Halvarsson	Ledamot	2020-10-08	2021-09-28
Lars Cedergårdh	Suppleant	2021-09-28	
Pär Mattias Lind	Ledamot	2020-10-08	
Måns Widlund	Suppleant	2021-09-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Henric Gustafsson, Måns Widlund och Lars Cedergårdh.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Rolf Carlsson, Lena Axedal Lindberg, Katarina Hjertell, Henric Gustafsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Jörgen Götehed BoRevision i Sverige AB.

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-21. På stämman deltog 35 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts: Inom den senaste 10 års perioden har det skett ett stambyte med undantag för rör i betong, alla badrum har renoverats, fönster och balkongdörrar är utbytta och ett värmeåtervinningssystem är installerat. Den senaste uppgraderingen är att det nu finns laddstolpar till elbilar i garaget.

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: En besiktning av tätskikt i garaget och gården kommer att ske våren 2022 vilket troligtvis kommer att medföra renoveringar. Vi kommer att byta de rör som är i betongen och som man uteslöt vid stambytet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	282	318	305	195	118
Skuldsättning, kr/kvm	3 728	3 886	4 177	4 634	5 031
Räntekänslighet, %	13	14	15	17	18
Energikostnad, kr/kvm	205	160	148	156	144
Driftskostnad, kr/kvm	482	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	350	350	350	350	350
Totala intäkter, kr/kvm	828	806	832	967	784
Nettoomsättning, tkr	4 283	4 156	4 195	4 985	4 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	541	757	542	-6	-117
Soliditet, %	48	46	43	39	38

### 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: (nytt nyckeltal 2021)**

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 057 707	513 673	0	2 571 380
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 975 949</b>	<b>513 673</b>	<b>0</b>	<b>18 489 622</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-729 522	242 888	0	-486 634
Årets resultat, kr	756 561	-756 561	540 821	540 821
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>27 039</b>	<b>-513 673</b>	<b>540 821</b>	<b>54 187</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 002 988</b>	<b>0</b>	<b>540 821</b>	<b>18 543 809</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond för 2020 gjorts med 513 673 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-486 634
Årets resultat, kr	540 821
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>54 187</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-513 673
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 718
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-450 768</b>

### Avsättningen ovan är fördelad enligt;

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-508 200
Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser	-5 473

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 282 996	4 155 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	105 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 282 996</b>	<b>4 261 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 492 786	-2 158 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 144	-66 351
Underhåll enligt plan	Not 6	-8 718	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-135 628	-133 744
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-906 808	-883 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 620 083</b>	<b>-3 241 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>662 912</b>	<b>1 019 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 141	5 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 693	-266 746
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-1 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 092</b>	<b>-263 023</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>540 821</b>	<b>756 561</b>



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10,16	36 823 987	37 399 601
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	13 350
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 823 987</b>	<b>37 412 951</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 826 787</b>	<b>37 415 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	3
Avräkningskonto HSB		1 855 398	1 786 231
Övriga kortfristiga fordringar		11 667	11 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 784	132 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 046 852</b>	<b>1 930 818</b>
Bank	Not 15	3	3
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 046 855</b>	<b>1 930 821</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 873 642</b>	<b>39 346 572</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 304 625	8 304 625
Upplåtelseavgifter		7 613 617	7 613 617
Fond för yttre underhåll		2 571 380	2 057 707
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 489 622</b>	<b>17 975 949</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-486 634	-729 522
Årets resultat		540 821	756 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>54 187</b>	<b>27 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 543 809</b>	<b>18 002 988</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 018 750	15 018 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 018 750</b>	<b>15 018 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 256 250	5 006 250
Leverantörsskulder		338 164	159 831
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 401	66 637
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	144 047	157 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	547 222	934 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 311 084</b>	<b>6 324 834</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 329 834</b>	<b>21 343 584</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 873 642</b>	<b>39 346 572</b>

**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 9-119 år.

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

**Avskrivning markanläggningar**

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

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt 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/underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av 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 1 459 kr per lägenhet 2021.

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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 434 708	1 434 708
	Hysesintäkt lokaler	2 194 388	2 194 390
	Hysesintäkt garage och bilplatser	156 800	150 529
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Hysesrabatter	0	-61 875
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	79 495	141 990
	Årsavgift konsumtionsavgift el	176 061	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 613	3 983
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	6 571
	Övriga fakturerade kostnader	204 000	232 052
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 931	47 359
		<b>4 282 996</b>	<b>4 155 707</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	105 778
		<b>0</b>	<b>105 778</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-251 654	-306 084
	El	-305 375	-158 166
	Uppvärmning	-621 058	-539 522
	Vatten	-131 714	-125 046
	Renhållning	-64 765	-52 663
	TV, bredband, iptelefoni	-141 821	-142 537
	Obligatoriska besiktningar	-51 463	0
	Serviceavtal	-99 052	-63 802
	Hissar serviceavtal & besiktning	-21 050	-23 816
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-255 928	-246 323
	Förvaltningskostnader	-104 895	-107 034
	Försäkringar	-120 859	-81 989
	Fastighetsskatt	-278 409	-276 879
	Övriga driftskostnader	-44 742	-34 390
		<b>-2 492 786</b>	<b>-2 158 251</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-20 750	-20 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 665	-5 857
	Föreningsverksamhet	-1 848	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 483	-3 806
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 029	-6 581
	Konsulter	-16 250	-25 500
	Förbrukningsinventarier	-23 011	-2 951
	Stämma och styrelse	-1 108	-1 156
		<b>-76 144</b>	<b>-66 351</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tak	-8 718	0
		<b>-8 718</b>	<b>0</b>

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-105 000	-104 997
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-26 628	-24 747
	<u>-135 628</u>	<u>-133 744</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-899 759	-866 639
Markanläggningar	-7 049	-7 049
Inventarier	0	-9 865
	<u>-906 808</u>	<u>-883 554</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Bankkostnader låneavier	-540	-1 440
	<u>-540</u>	<u>-1 440</u>

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 535 679	44 349 429			
	Omklassificering från pågående, laddstolpar	166 663	0			
	Årets investering byggnader	164 531	186 250			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 450 000	1 450 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 491	0			
	Årets investering markanläggning	0	70 491			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 387 364</b>	<b>46 056 170</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 649 520	-7 782 880			
	Årets avskrivningar byggnader	-899 759	-866 639			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 049	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 049	-7 049			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 563 377</b>	<b>-8 656 569</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>36 823 987</b>	<b>37 399 601</b>			
	Bokförda värden byggnader	35 317 594	35 886 159			
	Bokförda värden mark	1 450 000	1 450 000			
	Bokförda värden markanläggningar	56 393	63 442			
	<b>Fastighetsbeteckning: Uven Större 20</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1990	57 000 000	92 000 000	149 000 000	149 000 000
	Lokaler		12 600 000	7 800 000	20 400 000	20 400 000
			<b>69 600 000</b>	<b>99 800 000</b>	<b>169 400 000</b>	<b>169 400 000</b>
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	13 350	0			
	Årets Investering, laddstolpar	153 313	13 350			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-166 663	0			
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>13 350</b>			
Not 12	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	111 763	111 763			
	Utgående anskaffningsvärden	111 763	111 763			
	Ingående avskrivningar	-111 763	-101 898			
	Årets avskrivningar	0	-9 865			
	Utgående avskrivningar	-111 763	-111 763			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
Not 13	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Övriga värdepappersinnehav	2 800	2 800			
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>			
Not 14	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 784	132 812			
		<b>179 784</b>	<b>132 812</b>			



<b>Not 15</b>	<b>Bank</b>		
	SBAB	3	3
		<u>3</u>	<u>3</u>

<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Swedbank Hypotek AB		0,46%	2022-12-22	4 256 250	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
					<b>19 275 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 018 750**  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 275 000

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>29 425 000</u>	<u>29 425 000</u>

<b>Not 17</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	25 401	66 637
		<u>25 401</u>	<u>66 637</u>

<b>Not 18</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdesskatt	135 647	146 309
	Övriga kortfristiga skulder	8 400	10 929
		<u>144 047</u>	<u>157 238</u>

<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna löner och arvoden	56 500	52 500
	Upplupna sociala avgifter	13 314	13 314
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 417	131 612
	Upplupna räntekostnader	22 090	703
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 901	724 874
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 875
		<u>547 222</u>	<u>934 878</u>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga händelser av vikt finns att notera.

*Denna årsredovisning är digitalt signerad av;*

Henric Gustafsson

Katarina Hjertell

Lena Axedal Lindberg

Mattias Lind

Måns Widlund  
(i egenskap av suppleant)

*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 2021.

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 2021 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

#### 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

### 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### Anmärkning

Styrelsen kallade för sent till stämma under 2021 varför det inte, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hölls föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Storuvén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KATARINA HJERTELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:14:55



**LENA AXEDAL LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:47:00



**HENRIC GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:27:25



**PÄR MATTIAS LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 13:21:50



**MÅNS WIDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 13:54:15



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:30:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Storuvén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:31:14

