



Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 12	1968-10-15	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 928
3	förråd	50
1	lokaler (hyresrätt)	18
42	p-platser	0
Totalt 106 objekt		2 996

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Sjödin	Ordförande
Jörgen Persson	Ledamot
Malin Svedberg	Ledamot
Erik Mc Pherson	Ledamot
Freya Svedberg	Ledamot
Victoria Flyman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktoria Flyman, Freya Svedberg, Malin Svedberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Freya Svedberg , Marcus Sjödin, Erik Mc Pherson och Peter Bengtsson (extern).

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 2025-06-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-08-20.

Inga väsentliga åtgärder under räkenskapsåret.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Utvändiga trappnedgångar.
2022	Rustat upp utvändiga trappnedgångar och lagt till cykelramp.
2022/2023	Byte fläktmotorer i samtliga lägenheter.
2023	Förening har beslutat att riva dem gamla balkongerna och uppföra nya, uppförandet av nya balkonger kommer att ske under 2024.
2024	Uppförande av nya större inglasade balkonger.
2025	Inga större åtgärder har skett under 2025

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK besiktning.
2027	Takrenovering, byte stuprör och hängrännor.
2028	Inspektion av avloppsrör.
2029	Utvändig målning av betong sockel
2030	Byte av resterande stuprör, hängrännor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	338	134	219	355	316
Skuldsättning, kr/kvm	8 656	8 718	4 052	4 185	4 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 710	8 921	4 146	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	371	344	295	270	261
Årsavgifter, kr/kvm	1 421	1 134	1 072	1 015	1 005
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 452	1 151	1 087	1 064	1 054
Nettoomsättning, tkr	4 276	3 448	3 256	3 187	3 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	250	-180	94	500	435
Soliditet, %	23	22	31	37	35

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	4 130 170	0	164 000	4 294 170
S:a bundet eget kapital, kr	4 298 445	0	164 000	4 462 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 644 625	-180 011	-164 000	3 300 614
Årets resultat, kr	-180 011	180 011	249 592	249 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 464 614	0	85 592	3 550 206
S:a eget kapital, kr	7 763 059	0	249 592	8 012 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 464 614
Årets resultat, kr	249 592
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 550 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 550 206

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 276 070	3 448 211
Summa Rörelseintäkter		4 276 070	3 448 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 348 994	-2 301 736
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 296	-97 431
Personalkostnader	Not 5	-121 282	-158 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-744 747	-478 104
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-102 693
Summa Rörelsekostnader		-3 287 320	-3 138 186
Rörelseresultat		988 750	310 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 396	139 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 554	-629 576
Summa Finansiella poster		-739 158	-490 035
Resultat efter finansiella poster		249 592	-180 011
Resultat före skatt		249 592	-180 011
Årets resultat		249 592	-180 011

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 506 274	30 251 021
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 506 274	30 251 021
Summa Anläggningstillgångar		29 506 274	30 251 021

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 227	2 028
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	724 473	351 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	324 154	254 190
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 060 854	607 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	3 673 565	3 873 563
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 673 565	3 873 563
Summa Omsättningstillgångar		4 734 418	4 480 811
Summa Tillgångar		34 240 692	34 731 832

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	168 275	168 275
Fond för yttre underhåll	4 294 170	4 130 170
Summa Bundet eget kapital	4 462 445	4 298 445

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 300 614	3 644 625
Årets resultat	249 592	-180 011
Summa Fritt eget kapital	3 550 206	3 464 614

Summa Eget kapital	8 012 651	7 763 059
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 864 339	16 062 096
Summa Långfristiga skulder		17 864 339	16 062 096

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 637 500	10 058 243
Leverantörsskulder		156 241	213 808
Skatteskulder	Not 13	12 421	9 921
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	56 990	44 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	500 550	580 257
Summa Kortfristiga skulder		8 363 702	10 906 677

Summa Skulder		26 228 041	26 968 773
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		34 240 692	34 731 832
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	988 750	310 024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	744 747	478 104
Övriga poster	0	102 693
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	744 747	580 797
Erhållen ränta	1 042	139 540
Erlagd ränta	-831 478	-569 162
Övriga poster	0	-2 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	903 061	459 020
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 364	-28 791
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-91 308	-4 974 209
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-111 672	-5 003 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 389	-4 543 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	-10 050 884
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 050 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-618 500	13 981 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-618 500	13 981 000
Årets kassaflöde	172 889	-613 864
Likvida medel vid årets början	4 174 766	4 788 629
Likvida medel vid årets slut	4 347 655	4 174 766

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5077 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 423 768	3 229 968
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	177 922	91 515
	Årsavgifter övrigt	560 160	0
	Hyror lokaler	2 572	2 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 800	100 800
	Hyror övrigt	4 632	4 632
	Övriga primära intäkter	9 648	22 388
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 279 502	3 451 875
	Hysesbortfall	-3 432	-3 664
	<i>Summa</i>	-3 432	-3 664
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 276 070	3 448 211

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-574 351	-532 124
	Snö och halk-bekämpning	-61 436	-91 259
	Reparationer	-146 012	-196 470
	Försäkringsskador	-15 914	-28 600
	El	-277 249	-291 981
	Uppvärmning	-510 515	-474 223
	Vatten	-304 345	-265 066
	Sophämtning	-142 300	-119 582
	Fastighetsförsäkring	-86 390	-78 720
	Kabel-TV och bredband	-120 753	-120 737
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 730	-101 100
	Övriga driftkostnader	-4 000	-1 875
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 348 994	-2 301 736

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 646	-10 685
	Administrationskostnader	-7 497	-18 286
	Extern revision	-20 700	-21 100
	Medlemsavgifter	-26 000	-26 000
	Föreningsverksamhet	0	-950
	Övriga förvaltningskostnader	-11 454	-20 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 296	-97 431
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 300	-115 300
	Revisionsarvode	-5 000	-4 500
	Övriga arvoden	-793	-1 320
	Sociala avgifter	-28 189	-37 102
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 282	-158 222
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-671 307	-404 665
	Avskrivning på markanläggning	-73 440	-73 440
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-744 747	-478 104
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-102 693
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-102 693

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 270 798	24 394 914
	Ingående anskaffningsvärde mark	70 654	70 654
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	905 287	905 287
	Årets investering byggnader, avser balkonger	0	15 122 384
	Utrangering balkonger	0	-246 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 246 739	40 246 739
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 995 719	-9 661 421
	Årets avskrivningar	-744 747	-478 104
	Utrangering balkonger	0	143 807
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 740 466	-9 995 718
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 506 273	30 251 021
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	229 000	330 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 229 000	39 330 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 587 096	25 411 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 587 096	25 411 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	674 090	301 203
	Övriga fordringar	50 383	49 828
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	724 473	351 031
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	60 354	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 799	254 190
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	324 154	254 190

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	791	789
SBAB	3 672 773	3 872 773
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 673 565	3 873 563

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,01%	2029-09-25	4 231 743	190 000
Stadshypotek	3,03%	2030-10-30	2 660 000	35 000
Stadshypotek	2,77%	2027-09-30	2 437 596	75 000
Stadshypotek	3,60%	2028-06-01	2 025 000	50 000
Stadshypotek	3,74%	2027-06-01	5 010 000	60 000
Stadshypotek	3,68%	2026-06-01	2 025 000	50 000
Stadshypotek	3,56%	2026-12-30	2 554 500	26 000
Stadshypotek	2,58%	2026-12-30	2 548 000	19 500
Stadshypotek	1,18%	2028-09-30	2 010 000	100 000
			25 501 839	605 500

Långfristig del	17 864 339
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 127 500
Kortfristig del	7 637 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	605 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 422 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	12 421	9 921
<i>Summa Skatteskulder</i>	12 421	9 921

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	11 881	0
	Källskatt	0	811
	Inre fond	38 656	38 656
	Övriga kortfristiga skulder	6 453	4 982
	<i>Summa Övriga skulder</i>	56 990	44 448
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	288 882	331 803
	Upplupna räntekostnader	61 505	92 429
	Övriga upplupna kostnader	150 163	156 025
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	500 550	580 257

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall, org.nr. 789200-2424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall för räkenskapsåret 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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.

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:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Guðrún Wíðmark
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Sjödin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:23:42



Malin Svedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:25:46



Erik Mc Pherson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:21:51



Jörgen Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:25:31



Victoria Flyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:25:06



Freya Svedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:27:23



Gudrun Widmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:13:48



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:06:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Uven i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gudrun Widmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:15:40



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:06:25



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.