



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Uven i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uven i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i SJÖBO kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 8	1947-04-11	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 698
2	lokaler (hyresrätt)	0
Totalt 35 objekt		1 698

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eddie Nilsson	Ordförande
Anne-Lie Thygesen	Ledamot
David Rhodin	Ledamot
Gustav Rasmusson	Ledamot
Ann-Margret Nilsson	Suppleant
Caroline Karlsson	Adjungerad HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eddie Nilsson och Gustav Rasmusson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eddie Nilsson, Anne-Lie Thygesen, David Rhodin och Gustav Rasmusson.

Revisorer har varit: Eva Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Olsson och Anders Liljeqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5,1% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-08-29.

Under 2024 har följande större renoveringar utförts

Utförd och godkänd OVK besiktning är utförd.

Byte av 1 tvättmaskin i gemensam tvättstuga.

Betalat av ett lån från handelsbanken för att undvika höga räntekostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Stambyte utom rör under källargolv, samtliga badrum renoverades och nya vattenledningar i hela fastigheten.
2021	Byte av samtliga lägenhetsdörrar, källardörrar, vindsdörrar och entrédörrar, även låssystem till samtliga dörrar byttes.
2021	Installation av porttelefon och fastighetsboxar.
2022	Relining av alla bottenstammar under fastigheten till och med anslutningen till kommunen samt montering av råttstopp.
2022	Byte av resterande dagvattenrör i betong till PVC-rör och ny dagvattenbrunn. Systemet är anslutet till det kommunala dagvattensystemet.
2022	Rivning av gemensamt pumprum på innergården tillsammans med BRF Höken och BRF Ören.
2022	Gemensamt byggt en ny trappa mellan BRF Höken och BRF Uven.
2022	Ny slang från vattenservis in till vattenmätaren.
2024	Utförd och godkänd OVK besiktning är utförd.
2024	1 st ny tvättmaskin i gemensam tvättstuga.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Tak och fasad
2025	Innergården uppdateras med nya grönytor och hårdgjorda ytor
2026	Ombyggnad av pannrum till föreningslokal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	273	323	346	322
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	2 933	3 047	3 160	3 274
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 467	2 933	3 047	3 160	3 274
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	347	370	259	214	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 182	1 066	993	971	977
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	93	90	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 141	1 109	1 013	1 011
Nettoomsättning, tkr	2 012	1 883	1 759	1 719	1 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	222	-96	48	360	337
Soliditet, %	49	44	44	43	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår i årsavgiften.

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.

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	27 825	0	0	27 825
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 292 466	0	64 125	1 356 591
S:a bundet eget kapital, kr	1 320 291	0	64 125	1 384 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 061 610	-95 989	-64 125	2 901 495
Årets resultat, kr	-95 989	95 989	222 402	222 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 965 621	0	158 277	3 123 897
S:a eget kapital, kr	4 285 912	0	222 402	4 508 313

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 875 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	2 965 621
Årets resultat, kr	222 402
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 123 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 123 898

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 012 456	1 883 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	53 863
Summa Rörelseintäkter		2 012 556	1 936 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 341 623	-1 645 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 647	-37 952
Personalkostnader	Not 6	-79 299	-71 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-249 423	-249 423
Summa Rörelsekostnader		-1 721 992	-2 004 554
Rörelseresultat		290 564	-67 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 344	53 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 506	-81 455
Summa Finansiella poster		-68 162	-28 315
Resultat efter finansiella poster		222 402	-95 989
Resultat före skatt		222 402	-95 989
Årets resultat		222 402	-95 989

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 074 818	7 324 241
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 074 818	7 324 241

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 075 318 7 324 741

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	53 861
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	33 013	15 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 142	70 625
Summa Kortfristiga fordringar		103 154	139 893

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	499 439	553 090
Summa Kassa och bank		499 439	553 090

Summa Omsättningstillgångar

2 102 594 2 492 984

Summa Tillgångar

9 177 912 9 817 724



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 825	27 825
Fond för yttre underhåll	1 356 591	1 292 466
Summa Bundet eget kapital	1 384 416	1 320 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 901 495	3 061 610
Årets resultat	222 402	-95 989
Summa Fritt eget kapital	3 123 897	2 965 620

Summa Eget kapital	4 508 313	4 285 911
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 235 000	1 954 080
Summa Långfristiga skulder		2 235 000	1 954 080

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 954 080	3 026 617
Leverantörsskulder		87 770	152 335
Skatteskulder	Not 14	1 717	3 235
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	170 077	161 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 954	233 845
Summa Kortfristiga skulder		2 434 599	3 577 733

Summa Skulder		4 669 599	5 531 813
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 177 912	9 817 724
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	290 564	-67 674
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	249 423	249 423
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	249 423	249 423
Erhållen ränta	56 271	44 754
Erlagd ränta	-125 179	-81 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	471 079	144 911
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 319	-56 055
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 925	141 351
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-15 606	85 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 473	230 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-791 617	-192 724
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-791 617	-192 724
Årets kassaflöde	-336 144	37 483
Likvida medel vid årets början	2 364 589	2 327 106
Likvida medel vid årets slut	2 028 445	2 364 589



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Beskattnings

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 936 543	1 809 912
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	69 861	0
	Hyror lokaler	14 988	14 688
	Hyror informationsöverföring	87	69 948
	Övriga primära intäkter	7 981	5 473
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 029 460	1 900 021
	Avsatt till inre fond	-17 004	-17 004
	<i>Summa</i>	-17 004	-17 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 012 456	1 883 017

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	100	53 863
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100	53 863

2023 fick föreningen elstöd på 53 563 kr

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-273 529	-203 520
	Snö och halk-bekämpning	-88	0
	Reparationer	-53 811	-87 863
	Planerat underhåll	-39 875	-364 366
	El	-161 222	-226 552
	Uppvärmning	-378 568	-356 103
	Vatten	-50 032	-45 951
	Sophämtning	-56 023	-48 553
	Fastighetsförsäkring	-19 938	-15 814
	Kabel-TV och bredband	-107 053	-107 052
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 706	-45 706
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 329	-137 690
	Övriga driftkostnader	-10 450	-6 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 341 623	-1 645 661

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 049	-1 266
	Administrationskostnader	-12 945	-8 883
	Extern revision	-15 890	-11 125
	Medlemsavgifter	-10 900	-10 900
	Föreningsverksamhet	-900	-337
	Övriga förvaltningskostnader	-6 963	-5 441
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 647	-37 952
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-48 300
	Revisionsarvode	-3 500	-3 250
	Övriga arvoden	-4 883	-3 394
	Sociala avgifter	-18 416	-16 574
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 299	-71 518
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-246 480	-246 480
	Avskrivning på markanläggning	-2 943	-2 943
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-249 423	-249 423

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 573 558	11 573 558
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 000	7 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	176 569	176 569
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 757 127	11 757 127
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 432 886	-4 183 463
	Årets avskrivningar	-249 423	-249 423
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 682 309	-4 432 886
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 074 818	7 324 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	64 000	64 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 422 000	3 422 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 086 000	15 086 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 032 300	7 032 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 032 300	7 032 300
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	29 006	11 499
	Övriga fordringar	4 007	3 908
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	33 013	15 407
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 096	4 652
	Upplupna ränteintäkter	11 520	12 447
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 526	53 526
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	70 142	70 625
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 800 000

Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1

499 439

553 090

Summa Kassa och bank

499 439

553 090

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,82%	2025-03-01	1 954 080	79 488
Stadshypotek AB	4,24%	2026-03-01	2 235 000	60 000
			4 189 080	139 488

Långfristig del

2 175 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 954 080

Kortfristig del

2 014 080

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

139 488

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

557 952

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

1 717

3 235

Summa Skatteskulder

1 717

3 235

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Depositioner

0

0

Momsskuld

0

0

Källskatt

2 507

540

Inre fond

167 570

155 888

Övriga kortfristiga skulder

0

5 273

Summa Övriga skulder

170 077

161 701

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	142 640	155 763
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	0	1 673
	Övriga upplupna kostnader	78 314	76 409
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	220 954	233 845

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 Brf Uven i Sjöbo, org.nr. 748000-2091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 uppger, 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 Brf Uven i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Uven i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EDDIE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:44:58



ANNE-LIE THYGESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:10:45



GUSTAV RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:21:06



DAVID RHODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:15:51



EVA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:22:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:59:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Uven i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:24:36



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:59:00



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.