



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 36 Vreten i Uppsala

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 36 Vreten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4757 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 16:1	1950-10-28	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	förråd	15
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 156
4	lokaler (hyresrätt)	76
5	Garage	60
Totalt 140 objekt		7 307

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 20 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna-Lena Ekström	Ordförande
Daniel Söderholm	Ledamot
Anna Sundberg	Ledamot
Sofia Holm	Ledamot
Jenny Brovkina	HSB-Ledamot
Olle Nordbeck	Suppleant
Cecilia Svensson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Holm, Olle Nordbeck och Cecilia Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Ekström, Daniel Söderholm, Anna Sundberg och Houssein Alali.

Revisorer har varit: Cecilia Ericson vald av föreningen med Negin Shasavar som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anne Widerström (samankallande) och Eleonor Hjærtström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-12. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 402 942 kr. Den ansamlade förslusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 753 590 kr.

Avgiften höjdes 2024-10-01 med 7%. En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-10-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 876 966 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 363 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 233 193 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-29.

Under året har förening utfört följande investeringar och underhåll:

- Armaturer i trappuppgångar och gemensamma utrymmen har bytts ut
- Uppgradering av nödtelefon till 4G
- Installerat en ny tvättmaskin

Övrigt

Föreningen har haft två arbetsdagar, en under hösten och en under våren. Enklare trädgårdsarbete och underhåll av trädgårdsmöbler har utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023/24	Stamspolning har utförts. Nya utemöbler införskaffades.
2022/23	Byte av avlopp i gemensamt WC-utrymme invid gästrummet på källarplan (Stabby allé 9A). Renovering gästrum. Byte av stuprör och hängrännor vid garage, samt målning av garagetak.
2021/22	Byte av hissar. Reparation av glykolläckage från värmeåtervinning på vinden. Takreparationer. OVK slutförd
2020/21	Byte av balkonggolv 4:e våningen. Mal sanering i källaren. Renovering av pumpgrop. Obligatorisk ventilationskontroll.
2018/19	Ommålning av föreningskök & städförråd. Stängselreparation. Reparation av dagvattenbrunn. Byte av tvättmaskin.
2017/18	Renovering av föreningslokalen - målning, nya belysningsarmaturer, nya textilier, stor muralmålning av Peder Strandh. Målning av inspringsstaket runt gräsytor.
2016/17	Samtliga radiatorventiler har bytts ut samt injustering av värmesystemet. Kodlås till gym, bastu, verkstad och föreningslokal har installerats. Portarna har lackats om.
2016/17	Omfattningarna runt sopskåpen har renoverats. Trappräckena vid källargångarna har målats om.
2011	Byte av värmepumpsystem.
1992	Påbyggnad av ett fjärde våningsplan. Stam-, el- och badrumsrenovering.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

HSB Uppsala, Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala, Förvaltaravtal
Bredablick, Fastighetsskötsel
Sinnesfrid Städservice, Trappstäd
SVF Ventilation & Fastighetsteknik, Ventilationsservice
KONE, Hisservice
Vattenfall, Elnät och fjärrvärme
Upplands Energi, Elhandel
Returpappercentralen, Källsortering
Uppsala Vatten & Avfall, VA och avfall (brännbart & kompost)
Tele2, TV och Bredband
Fresh Air - service och kontroll av värmepump och fjärrvärmeanläggning

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	8	68	91	127	153
Skuldsättning, kr/kvm	4 326	4 371	4 416	4 460	5 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 417	4 463	4 509	4 555	5 331
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	276	263	271	225	200
Årsavgifter, kr/kvm	819	758	730	720	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	829	767	738	730	723
Nettoomsättning, tkr	6 056	5 604	5 392	5 332	5 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 403	-1 357	-1 007	-337	220
Soliditet, %	21	24	26	28	25

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).
- **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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningens avgiftsintäkter inte höjts i samma takt som kostnaderna ökat. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 703 419 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 8 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 11 % från 2025-10-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	200 560	0	0	200 560
Upplåtelseavgifter, kr	7 686 852	0	0	7 686 852
Underhållsfond, kr	3 180 356	0	-303 390	2 876 966
S:a bundet eget kapital, kr	11 067 768	0	-303 390	10 764 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	702 536	-1 356 573	303 390	-350 647
Årets resultat, kr	-1 356 573	1 356 573	-1 402 942	-1 402 942
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-654 037	0	-1 099 552	-1 753 589
S:a eget kapital, kr	10 413 731	0	-1 402 942	9 010 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 661 390 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	-350 647
Årets resultat, kr	-1 402 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 753 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	233 193
Balanseras i ny räkning, kr	-1 883 396

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 055 678	5 604 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 233	227 680
Summa Rörelseintäkter		6 056 911	5 832 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 985 039	-4 954 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 203	-222 573
Personalkostnader	Not 6	-151 416	-155 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 231 714	-1 190 133
Summa Rörelsekostnader		-6 505 372	-6 523 253
Rörelseresultat		-448 462	-691 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 100	38 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-975 581	-703 842
Summa Finansiella poster		-954 481	-665 442
Resultat efter finansiella poster		-1 402 942	-1 356 573
Resultat före skatt		-1 402 942	-1 356 573
Årets resultat		-1 402 942	-1 356 573

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	38 994 762	39 810 687
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 994 762	39 810 687

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar **38 995 262** **39 811 187**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	1 510	4 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 744 481	1 561 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	244 388	371 978
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 990 379	1 937 804

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 045 021	2 000 040
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 045 021	2 000 040

Summa Omsättningstillgångar **3 035 400** **3 937 844**

Summa Tillgångar **42 030 662** **43 749 031**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 887 412	7 887 412
Fond för yttre underhåll	2 876 966	3 180 356
Summa Bundet eget kapital	10 764 378	11 067 768

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-350 647	702 536
Årets resultat	-1 402 942	-1 356 573
Summa Ansamlad förlust	-1 753 590	-654 038

Summa Eget kapital

9 010 789 **10 413 731**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 119 000	0
Summa Långfristiga skulder		19 119 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 489 054	31 936 122
Leverantörsskulder	Not 17	308 605	416 493
Skatteskulder		17 843	23 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	246 219	234 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	839 153	724 998
Summa Kortfristiga skulder		13 900 873	33 335 300

Summa Skulder

33 019 873 **33 335 300**

Summa Eget kapital och skulder

42 030 662 **43 749 031**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-448 462	-691 131
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 231 714	1 190 133
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 231 714	1 190 133
Erhållen ränta	48 823	8 533
Erlagd ränta	-1 023 102	-619 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-191 026	-111 618
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	171 302	-331 490
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	60 162	400 742
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	231 464	69 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 438	-42 365
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-415 789	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415 789	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-328 068	-328 068
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 068	-328 068
Årets kassaflöde	-703 419	-370 433
Likvida medel vid årets början	3 345 306	3 715 740
Likvida medel vid årets slut	2 641 887	3 345 306

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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:	15-120 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.

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	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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	5 863 231	5 422 168
	Hyror lokaler	34 884	34 884
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 250	105 270
	Förråd	19 800	19 800
	Övriga intäkter **	41 305	33 112
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 066 470	5 615 234
	Hysesbortfall	-220	-220
	Avsatt till inre fond	-10 572	-10 572
	<i>Summa</i>	-10 792	-10 792
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 055 678	5 604 442

* I avgiften ingår kostnad för vatten, värme, TV samt bredband ** Avser gästrum, andrahandsuthyrning, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 233	227 680
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 233	227 680

utfall fg. år avsåg elstöd

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-901 081	-797 235
	Snö och halk-bekämpning	-33 038	-100 038
	Reparationer	-636 935	-374 361
	Planerat underhåll	-233 193	-661 390
	Försäkringsskador	-57 300	0
	El	-587 071	-715 007
	Uppvärmning	-931 053	-834 908
	Vatten	-501 655	-373 295
	Sophämtning	-168 571	-206 100
	Fastighetsförsäkring	-180 418	-149 981
	Kabel-TV och bredband	-221 249	-221 677
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 730	-192 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-329 746	-317 338
	Övriga driftkostnader	0	-10 586
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 985 039	-4 954 716
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 361	-79 946
	Administrationskostnader	-18 735	-65 463
	Extern revision	-17 000	-14 500
	Konsultkostnader	-16 875	-1 145
	Medlemsavgifter	-43 990	-34 800
	Föreningsverksamhet	-2 956	-12 316
	Övriga förvaltningskostnader	-17 287	-14 403
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 203	-222 573
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 950	-77 464
	Revisionsarvode	-5 730	-7 875
	Övriga arvoden	-2 000	-28 351
	Sociala avgifter	-27 736	-25 892
	Övriga personalkostnader	0	-16 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 416	-155 831

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 231 714	-1 190 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 231 714	-1 190 133
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	206	1 268
	Ränteintäkter placeringar	7 700	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 194	37 132
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 100	38 400
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-975 061	-702 897
	Övriga räntekostnader	-520	-945
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-975 581	-703 842

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 322 460	64 322 460
	Ingående anskaffningsvärde mark	234 500	234 500
	Årets investeringar	415 789	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	64 972 749	64 556 960
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 746 273	-23 556 140
	Årets avskrivningar	-1 231 714	-1 190 133
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-25 977 987	-24 746 273
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 994 762	39 810 687
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	481 000	469 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	66 000	66 000
	<i>Summa</i>	162 547 000	168 535 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 398 610	42 398 610
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 398 610	42 398 610
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 510	4 085
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 510	4 085

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 596 866	1 345 266		
	Övriga fordringar	147 615	216 475		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 744 481	1 561 741		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	147 985	106 425		
	Upplupna ränteintäkter	4 773	32 496		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 630	233 057		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	244 388	371 978		
Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	1 045 021	2 000 040		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 045 021	2 000 040		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	2,56%	2025-10-16	7 258 050	76 200
	Nordea Hypotek AB	2,7%	2027-04-21	19 319 000	200 000
	Nordea Hypotek AB	2,44%	2026-06-24	5 031 004	50 312
				31 608 054	326 512
	Långfristig del			19 119 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			12 289 054	
	Kortfristig del			12 489 054	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			326 512	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 306 048	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Leverantörsskulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	308 605	416 493
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	308 605	416 493
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	206 468	215 961
	Övriga kortfristiga skulder	39 751	18 584
	<i>Summa Övriga skulder</i>	246 219	234 545
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	480 535	461 023
	Upplupna räntekostnader	104 294	151 815
	Övriga upplupna kostnader	254 324	112 160
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	839 153	724 998

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-11-24.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Anna-Lena Ekström
Daniel Söderholm
Anna Sundberg
Sofia Holm
Jenny Brovkina

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cecilia Ericson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 36 Vreten i Uppsala, org.nr. 717600-4757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 36 Vreten i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 36 Vreten i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Ericson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 36 Vreten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Lena Ekström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 20:07:20



Sofia Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 06:40:19



Jenny Brovkina

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 20:30:44



Anna Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 10:29:53



Daniel Söderholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 21:13:42



Cecilia Ericson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 12:17:53



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 20:35:25



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 36 Vreten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cecilia Ericson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 12:20:05



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 20:36:45



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.