



Årsredovisning 2025

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 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 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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
Kevin Carlsson	Ledamot
Gustav Rasmusson	Ledamot
Ann-Margret Nilsson	Suppleant
Barbro Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Rhodin, Anne-Lie Thygesen, Ann-Margret Nilsson och Barbro Olsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Lie Thygesen, David Rhodin, Eddie Nilsson 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: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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 2025-09-29.

Under 2025 har följande större renoveringar utförts

Utförd och godkänd status och elsäkerhetskontroll i samtliga lägenheter.
Betalat av ett lån från handelsbanken för att undvika höga räntekostnader.

Under året har föreningen kommit igång med utredning av tak, fasad och ventilation.

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.
2025	Utförd och godkänd status och elsäkerhetskontroll i samtliga lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tak och fasad
2026	Förbättra ventilationen i lägenheterna.
2027	Innergården uppdateras med nya grönytor och hårdgjorda ytor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	367	301	273	323	346
Skuldsättning, kr/kvm	2 149	2 467	2 933	3 047	3 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 149	2 467	2 933	3 047	3 160
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	342	347	370	259	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 239	1 182	1 066	993	971
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	93	90	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 244	1 185	1 141	1 109	1 013
Nettoomsättning, tkr	2 109	2 012	1 883	1 759	1 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	222	-96	48	360
Soliditet, %	54	49	44	44	43

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
Underhållsfond, kr	1 356 591	0	108 000	1 464 591
S:a bundet eget kapital, kr	1 384 416	0	108 000	1 492 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 901 495	222 402	-108 000	3 015 897
Årets resultat, kr	222 402	-222 402	373 834	373 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 123 897	0	265 834	3 389 731
S:a eget kapital, kr	4 508 313	0	373 834	4 882 147

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 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	3 123 897
Årets resultat, kr	373 834
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 389 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 389 731
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 109 118	2 012 456
Övriga rörelseintäkter		3 064	100
Summa Rörelseintäkter		2 112 182	2 012 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 196 827	-1 341 623
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 305	-51 647
Personalkostnader	Not 5	-88 326	-79 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-249 423	-249 423
Summa Rörelsekostnader		-1 629 882	-1 721 992
Rörelseresultat		482 301	290 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 021	55 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 488	-123 506
Summa Finansiella poster		-108 467	-68 162
Resultat efter finansiella poster		373 834	222 402
Resultat före skatt		373 834	222 402
Årets resultat		373 834	222 402

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 825 395	7 074 818
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		48 131	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 873 526	7 074 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		6 874 026	7 075 318

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		950	0
Aktuell skattefordran	Not 8	6 102	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	23 920	33 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 206	70 142
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		97 178	103 155
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	578 493	499 439
<i>Summa Kassa och bank</i>		578 493	499 439
Summa Omsättningstillgångar		2 175 671	2 102 594
Summa Tillgångar		9 049 697	9 177 912

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 825	27 825
Fond för yttre underhåll	1 464 591	1 356 591
Summa Bundet eget kapital	1 492 416	1 384 416
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 015 897	2 901 495
Årets resultat	373 834	222 402
Summa Fritt eget kapital	3 389 731	3 123 897
Summa Eget kapital	4 882 147	4 508 313

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 395 1042 175 000
Summa Långfristiga skulder		1 395 1042 175 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 254 4882 014 080
Leverantörsskulder		84 87887 770
Skatteskulder	Not 14	3 9991 717
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	175 349170 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 732220 955
Summa Kortfristiga skulder		2 772 4472 494 599
Summa Skulder		4 167 5514 669 599
Summa Eget kapital och skulder		9 049 6979 177 912

Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	482 301	290 564
<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	42 111	56 271
Erlagd ränta	-139 128	-125 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	634 707	471 079
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 280	53 319
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 080	-68 925
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 800	-15 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 507	455 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 131	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 131	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-539 488	-791 617
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-539 488	-791 617
Årets kassaflöde	69 887	-336 144
Likvida medel vid årets början	2 028 445	2 364 589
Likvida medel vid årets slut	2 098 333	2 028 445



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:	0-120 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.

Definitioner nyckeltal

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

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	2 035 296	1 936 543
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	68 904	69 861
	Hyror lokaler	15 288	14 988
	Hyror informationsöverföring	1 044	87
	Övriga primära intäkter	5 590	7 981
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 126 122	2 029 460
	Avsatt till inre fond	-17 004	-17 004
	<i>Summa</i>	-17 004	-17 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 109 118	2 012 456

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-369 749	-418 857
	Snö och halk-bekämpning	-1 431	-88
	Reparationer	-34 813	-53 811
	Planerat underhåll	0	-39 875
	El	-146 405	-161 222
	Uppvärmning	-410 549	-378 568
	Vatten	-24 359	-50 032
	Sophämtning	-29 167	-56 023
	Fastighetsförsäkring	-20 847	-19 939
	Kabel-TV och bredband	-107 053	-107 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 886	-45 706
	Övriga driftkostnader	-10 568	-10 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 196 827	-1 341 623

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 049
	Administrationskostnader	-19 120	-12 945
	Extern revision	-13 985	-15 890
	Konsultkostnader	-43 313	0
	Medlemsavgifter	-10 900	-10 900
	Föreningsverksamhet	-450	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-7 538	-6 963
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 305	-51 647
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-3 800	-3 500
	Övriga arvoden	-7 082	-4 883
	Sociala avgifter	-20 144	-18 416
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 326	-79 299
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	-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 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-4 682 309	-4 432 886
	Årets avskrivningar	-249 423	-249 423
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 931 732	-4 682 309
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 825 395	7 074 818
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	42 000	64 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 422 000	3 422 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	13 864 000	15 086 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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 8	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	6 102	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	6 102	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	19 840	29 006
	Övriga fordringar	4 080	4 007
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	23 920	33 013

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	5 251	5 096
Upplupna ränteintäkter	7 430	11 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 525	53 526
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	66 206	70 142

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	578 493	499 439
<i>Summa Kassa och bank</i>	578 493	499 439

Not 13	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>
Stadshypotek AB	4,24%	2026-03-01	2 175 000	60 000
Stadshypotek AB	3,12%	2030-03-01	1 474 592	79 488
			3 649 592	139 488

Långfristig del	1 395 104
Nästa års amortering av långfristig skuld	79 488
Lån som ska konverteras inom ett år	2 175 000
Kortfristig del	2 254 488
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	3,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	3 999	1 717
	<i>Summa Skatteskulder</i>	3 999	1 717
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	645	2 507
	Inre fond	171 774	167 571
	Övriga kortfristiga skulder	2 930	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	175 349	170 077
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	165 858	142 640
	Upplupna räntekostnader	7 360	0
	Övriga upplupna kostnader	80 514	78 315
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	253 732	220 955

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Uven i Sjöbo, org.nr. 748000-2091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Uven i Sjöbo 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Uven i Sjöbo 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.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Uven i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577466999**

Eddie Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:41:21



Anne-Lie Thygesen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:55:30



Kevin Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 22:25:39



Gustav Rasmusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:47:26



David Rhodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:19:07



Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 06:17:36



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 16:56:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Uven i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578589828**

Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 06:19:36



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 16:55:55



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.