



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 36 Vreten i Uppsala

MEDLEM I 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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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
Uppsala 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. 2025-04-30.

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
Viktor Öjrell	Ordförande
Ulla Robertson	Ledamot
Linda Engström	Ledamot
Jenny Brovkina	HSB-Ledamot
Sofia Holm	Ledamot
Inger Hammer	Suppleant
Anna-Lena Ekström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Robertson, Linda Engström, Anna-Lena Ekström och Inger Hammer.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Robertson, Linda Engström, Viktor Öjrell och Houssein Alali.

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

Valberedning har varit: Anne Widerström (sammankallande) och Ellinor Hjertström, vald vid föreningsstämman.

Som förvaltare har Houssein Alali fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5 % from 1 januari 2024. En förändring av årsavgiften med +7 % från 2024-10-01 är registrerad.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 356 573 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 654 038 kr. Underskottet beror på ökade avskrivningar, räntekostnader samt allmänna kostnadsökningar.

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 kassaflödesanalys. Det negativa kassaflödet beror på ökade räntekostnader.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

Underhåll

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 3 180 356 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 358 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 661 390 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-14.

Stamspolning har utförts under året.

Övrigt

Nya utemöbler har införskaffats.

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
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 insprängningsstaket 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
UBC Teknisk Förvaltning, Fastighetsskötsel
Sinnestrid 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 146 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	68	91	127	153	200
Skuldsättning, kr/kvm	4 371	4 416	4 460	5 221	2 781
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 463	4 509	4 555	5 331	2 839
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	4
Energikostnad, kr/kvm	263	271	225	200	195
Årsavgifter, kr/kvm	758	730	720	715	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	767	738	730	723	715
Nettoomsättning, tkr	5 604	5 392	5 332	5 284	5 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 357	-1 007	-337	220	756
Soliditet, %	24	26	28	25	38

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

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	200 560	0	0	200 560
Upplåtelseavgifter, kr	7 686 852	0	0	7 686 852
Underhållsfond, kr	3 278 944	0	-98 588	3 180 356
S:a bundet eget kapital, kr	11 166 356	0	-98 588	11 067 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 610 939	-1 006 991	98 588	702 536
Årets resultat, kr	-1 006 991	1 006 991	-1 356 573	-1 356 573
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	603 948	0	-1 257 985	-654 037
S:a eget kapital, kr	11 770 304	0	-1 356 573	10 413 731

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 339 000 kr samt ianspråktagande skett med 437 588 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	702 536
Årets resultat, kr	-1 356 731
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-654 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-358 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	661 390
Balanseras i ny räkning, kr	-350 805

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 604 442	5 392 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 680	0
Summa Rörelseintäkter		5 832 122	5 392 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 954 716	-4 577 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 573	-96 374
Personalkostnader	Not 6	-155 831	-127 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 190 133	-1 237 193
Summa Rörelsekostnader		-6 523 253	-6 038 506
Rörelseresultat		-691 131	-646 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 400	4 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-703 842	-364 799
Summa Finansiella poster		-665 442	-360 618
Resultat efter finansiella poster		-1 356 573	-1 006 991
Resultat före skatt		-1 356 573	-1 006 991
Årets resultat		-1 356 573	-1 006 991

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 810 687	41 000 820
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 810 687	41 000 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		39 811 187	41 001 320

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	4 085	4 443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 561 741	3 727 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	371 978	214 725
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 937 804	3 946 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	2 000 040	40
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 000 040	40
Summa Omsättningstillgångar		3 937 844	3 946 920
Summa Tillgångar		43 749 031	44 948 240

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 887 412	7 887 412
Fond för yttre underhåll	3 180 356	3 278 944
Summa Bundet eget kapital	11 067 768	11 166 356
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	702 536	1 610 939
Årets resultat	-1 356 573	-1 006 991
Summa Ansamlad förlust	-654 038	603 948
Summa Eget kapital	10 413 731	11 770 304

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 160	7 334 250
Summa Långfristiga skulder	0	7 334 250
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	31 936 122	24 929 940
Leverantörsskulder	Not 17416 493	0
Skatteskulder	23 142	18 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 18234 545	232 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19724 998	662 475
Summa Kortfristiga skulder	33 335 300	25 843 686
Summa Skulder	33 335 300	33 177 936
Summa Eget kapital och skulder	43 749 031	44 948 240

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-691 131	-646 373
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 190 133	1 237 193
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 190 133	1 237 193
Erhållen ränta	8 533	4 737
Erlagd ränta	-619 152	-332 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-111 618	263 322
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-331 490	-38 146
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	400 742	-80 035
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 252	-118 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 365	145 141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-328 068	-328 068
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 068	-328 068
Årets kassaflöde	-370 433	-182 927
Likvida medel vid årets början	3 715 740	3 898 667
Likvida medel vid årets slut	3 345 306	3 715 740

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	5 422 168	5 221 380
	Hyror lokaler	34 884	54 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	105 270	103 540
	Förråd	19 800	0
	Övriga intäkter **	33 112	22 960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 615 234	5 402 704
	Hyresbortfall	-220	0
	Avsatt till inre fond	-10 572	-10 572
	<i>Summa</i>	-10 792	-10 572
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 604 442	5 392 132

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	227 680	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	227 680	0

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-797 235	-748 974
	Snö och halk-bekämpning	-100 038	-21 138
	Reparationer	-374 361	-261 042
	Planerat underhåll	-661 390	-437 588
	El	-715 007	-953 793
	Uppvärmning	-834 908	-699 094
	Vatten	-373 295	-328 876
	Sophämtning	-206 100	-233 747
	Fastighetsförsäkring	-149 981	-121 665
	Kabel-TV och bredband	-221 677	-220 597
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-192 800	-188 085
	Förvaltningsavtalskostnader	-317 338	-307 554
	Övriga driftskostnader *	-10 586	-55 257
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 954 716	-4 577 408

* Avser bevakningskostnader samt brandskydd

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-79 946	-1 148
	Administrationskostnader	-65 463	-7 270
	Extern revision	-14 500	-18 312
	Konsultkostnader	-1 145	-7 500
	Medlemsavgifter	-34 800	-26 479
	Föreningsverksamhet	-12 316	-16 620
	Övriga förvaltningskostnader	-14 403	-19 046
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 573	-96 374
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 464	-97 650
	Revisionsarvode	-7 875	-280
	Övriga arvoden	-28 351	-7 245
	Löner och övriga ersättningar	0	-80
	Sociala avgifter	-25 892	-22 275
	Styrelseutbildning	-16 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 831	-127 531
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 190 133	-1 237 193
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 190 133	-1 237 193
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 268	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 132	4 181
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 400	4 181
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-702 897	-364 180
	Övriga räntekostnader	-945	-619
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-703 842	-364 799

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 322 460	64 322 460
	Ingående anskaffningsvärde mark	234 500	234 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	64 556 960	64 556 960
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 556 140	-22 318 947
	Årets avskrivningar	-1 190 133	-1 237 193
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-24 746 273	-23 556 140
	Utgående redovisat värde	39 810 687	41 000 820
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	469 000	469 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	66 000	66 000
	Summa	168 535 000	168 535 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 398 610	42 398 610
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	42 398 610	42 398 610
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 085	4 443
	Summa Kundfordringar	4 085	4 443
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 345 266	3 715 700
	Skattekonto	216 475	12 012
	Summa Övriga fordringar	1 561 741	3 727 712

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	106 425	96 769
Upplupna ränteintäkter	32 496	2 629
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 057	115 328
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	371 978	214 725

Not 15	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	2 000 040	40
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000 040	40

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,14%	2024-09-24	5 082 872	51 868
Nordea Hypotek AB	0,79%	2024-10-16	7 334 250	76 200
Nordea Hypotek AB	4,16%	2024-10-16	19 519 000	200 000
			31 936 122	328 068

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 936 122
Kortfristig del	31 936 122
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	328 068
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 312 272
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	416 493	0
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	416 493	0

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	215 961	211 892
Övriga kortfristiga skulder	18 584	20 474
<i>Summa Övriga skulder</i>	234 545	232 366

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	461 023	438 256
	Upplupna räntekostnader	151 815	67 125
	Övriga upplupna kostnader	112 160	157 094
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	724 998	662 475

Uppsala, datum enligt digital signering

Viktor Öjrell
Ulla Robertson
Linda Engström
Jenny Brovkina
Sofia Holm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cecilia Ericson
Av stämman 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 2023/2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 osäkerhetsfaktor 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 2023/2024 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Ericsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 36 Vreten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTOR ÖJRELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 14:53:17



ULLA ROBERTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 15:11:53



SOFIA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 18:02:02



JENNY BROVKINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 15:26:45



LINDA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 15:07:42



CECILIA ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 22:13:58



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 09:24:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-29 kl. 09:01:21



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 09:25:34



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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.