



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Uven i Sparreholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uven med säte i Sparreholm org.nr. 718500-1273 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Flens kommun med adress Nygatan 36-38 i Sparreholm:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flen Gladan 1	1957-05-11	1964
Flen Uven 1	1956-12-20	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 383
Totalt 38 objekt		2 383

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 6 st 1 rum och kokvrå
- 4 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eija Sjöberg	Ordförande	2024-06-29
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2024-06-29
Thomas Herbst	Ledamot	2023-06-17
Ulla Birgitta Söderén	Suppleant	2024-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Birgitta Söderén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Sköldin, Thomas Herbst och Eija Sjöberg.

Revisorer har varit: Dora Flor Gutierrez Forero vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den revideras varje höst. Underhållsplanen nyupprättades 2013 och omarbetades under hösten 2024. Budget för 2025 antogs på styrelsemöte den 6 november då även underhållsplan faställdes enligt aktiv underhållsplan i Mitt HSB. 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.

Fastighetsbesiktning genomfördes vartannat år tillsammans med representant från HSB. Nästa besiktning våren 2025.

Låssystemet från 2015 har en säkerhetsgaranti på 30 år. Under hela denna tid kan endast den systemansvariga (en styrelseledamot) beställa nya nycklar.

Föreningens reserv på 400.000 är placerad till 1,7% ränta hos HSB.

Av energibehov, ca 170.000 kwh/år, levereras 135.000 kwh från HSB Solcellspark.

Föreningen har under året gått i gång med SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) tillsammans med Ditt Brandskydd AB.

Avtalet om besiktning av brandventilatorer med Wettergrens Tak är uppsagd. Momentet skall ingå i SBA.

Under våren 2025 kommer en cylinderbokninstavla sättas upp för tvättstugan.

Fastighetsnära insamling av förpackningar är lagstadgad fom 20270101. Sörmlands Vatten kommer att sätta ut kärl för ändamål under hösten 2026. Styrelsen skall under 2025 tillsammans med Sörmlands Vatten behovsbedömma antalet kärl och lämplig placering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Stambyte inkl. totalrenovering av badrummen Nya 3-fas el-centraler i lägenheterna Nya stamventiler till värmeledningar
2015	Totalrenovering av tvättstuga inkl. nya maskiner Ny mangel- och strykrum Nytt låssystem
2016	Byte av fastighetscentraler (el) Byte av gavelbelysning och installation av pollare till tvättstugetrappan Montering av ljudabsorbenter i taken i trapphusen Byte av brandventilatorer Jordning av lägenheter samt byte av lamp- och vägguttag Fastighetsnät för TV, bredband och IP telefoni Byte av trapphusbelysning inkl. omdragning och jordning av elledningar
2017	Målning av väggar i trapphusen Byte av in- och utvändig entrebelysning Installation av nödbelysning i trapphusen
2018	Installation av värmepump Nygatan 38 Renovering av undercentral
2019	Installation av värmepump Nygatan 36 Byte av belysningsstolpar Tilläggsisolering av kryputrymmet under tak Nya tätskikt på taken i båda fastigheter Installation av hiss Nygatan 36
2020	Installation av hiss Nygatan 38 Asfaltering av gårdsplanen vid båda fastigheter
2022	Relining av avloppsrör under sulan i båda fastigheterna
2023	Nygatan 38 byte av elpanna, varmvattenberedare och ackumulatortankar
2024	Nygatan 36 byte av elpanna, varmvattenberedare och ackumulatortankar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning Aktiv underhållsplan
Sörmland Vatten	Vatten, renhållning
TeliaSonera AB	Bredband, tv och IP telefoni
Securitas	Parkering- och nyttjanderättsavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kiwa	Hissbesiktning
Katrineholms Städ	
teknik AB	Trappstädning
Certego	Lås och dörrstängare
Kone	Löpande underhåll och service av hissar
Ditt Brandskydd	
i Mälardalen	Serviceavtal Brandskydd

Olav Heinmets är föreningens vicevärd.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Förbättringsåtgärder i radonsaneringen efter den befintliga installationen inte fungerar tillfredställande
2025	Energideklaration
2026	OVK
2027	Byte av termostatter i radiatorer Nygatan 38
2028	Byte av termostatter i radiatorer Nygatan 36
2028	Eventuellt rensning av ventilationskanaler
2029	Gavelstöldörrar utsida strykning
2029	Entreprenier i trä in- och utsida strykning
2029	Eventuellt relining av invändiga stuprör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	249	272	236	290	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 314	3 485	3 657	3 271	3 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 314	3 485	3 657	3 271	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	175	164	170	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	732	710	693	654	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	95	99	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	749	697	704	0
Nettoomsättning, tkr	1 750	1 696	1 658	1 668	1 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	169	178	278	352
Soliditet, %	30	29	27	28	25

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal, se not 1.

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	192 865	0	0	192 865
Underhållsfond, kr	1 540 532	0	-53 125	1 487 407
S:a bundet eget kapital, kr	1 733 397	0	-53 125	1 680 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 547 990	168 819	53 125	1 769 934
Årets resultat, kr	168 819	-168 819	70 816	70 816
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 716 809	0	123 941	1 840 750
S:a eget kapital, kr	3 450 206	0	70 816	3 521 022

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 125 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	1 716 809
Årets resultat, kr	70 816
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 840 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 840 750

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 179	1 695 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	842	89 108
Summa Rörelseintäkter		1 751 021	1 784 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 020 736	-842 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 631	-57 150
Personalkostnader	Not 6	-34 989	-92 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 400	-423 889
Övriga rörelsekostnader		0	-54 655
Summa Rörelsekostnader		-1 537 756	-1 470 791
Rörelseresultat		213 265	313 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 615	11 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 064	-156 155
Summa Finansiella poster		-142 449	-145 081
Resultat efter finansiella poster		70 816	168 819
Resultat före skatt		70 816	168 819
Årets resultat		70 816	168 819

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 594 741	10 752 061
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 594 741	10 752 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	288 050	288 050
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		288 050	288 050
Summa Anläggningstillgångar		10 882 791	11 040 111

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 625	5
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	406 457	580 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 475	77 790
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		492 557	658 354
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 000	2 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 000	2 000
Summa Omsättningstillgångar		894 557	1 060 354
Summa Tillgångar		11 777 348	12 100 464

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	192 865	192 865
Fond för yttre underhåll	1 487 407	1 540 532
Summa Bundet eget kapital	1 680 272	1 733 397

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 769 934	1 547 990
Årets resultat	70 816	168 819
Summa Fritt eget kapital	1 840 750	1 716 809

Summa Eget kapital	3 521 022	3 450 206
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 251 750	1 170 000
Summa Långfristiga skulder		6 251 750	1 170 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 646 000	7 135 750
Leverantörsskulder		24 050	95 627
Skatteskulder		1 148	1 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	68 257	87 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	265 121	159 703
Summa Kortfristiga skulder		2 004 576	7 480 258

Summa Skulder		8 256 326	8 650 258
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 777 348	12 100 464
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	213 265	313 900
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	438 400	423 889
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	438 400	423 889
Erhållen ränta	13 615	11 074
Erlagd ränta	-148 716	-156 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 564	592 122
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 761	-10 797
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 719	-13 161
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 041	-23 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 522	568 164
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-281 080	-215 729
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-281 080	-215 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-408 000	-408 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 000	-408 000
Årets kassaflöde	-178 558	-55 565
Likvida medel vid årets början	979 667	1 035 233
Likvida medel vid årets slut	801 110	979 667

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

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	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 411 248	1 383 588
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	216 914	190 381
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 192	117 192
	Övriga primära intäkter	4 825	4 422
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 750 179	1 695 583
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 750 179	1 695 583
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	10 406
	Övriga ersättningar och intäkter	842	78 702
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	842	89 108

Övriga ersättningar och intäkter var under 2023 högre då föreningen mottog ett elstöd från Skatteverket om 78 tkr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-106 639	-45 105
	Reparationer	-83 401	-48 369
	Planerat underhåll	-83 125	-26 381
	El	-89 455	-98 344
	Uppvärmning	-141 281	-149 283
	Vatten	-186 744	-144 124
	Sophämtning	-42 942	-44 430
	Fastighetsförsäkring	-47 791	-44 141
	Kabel-TV och bredband	-120 396	-121 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 474	-30 474
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 488	-90 383
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 020 736	-842 187
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 542
	Administrationskostnader	-7 648	-8 711
	Extern revision	-15 500	-14 081
	Konsultkostnader	0	-6 807
	Medlemsavgifter	-13 500	-13 500
	Föreningsverksamhet	-5 383	-709
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 631	-57 150
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 000	-17 998
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-15 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-48 000
	Sociala avgifter	-3 089	-8 240
	Övriga personalkostnader	-900	-5 672
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 989	-92 910

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 378 576	15 176 505
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 368	8 368
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	224 048	224 048
	Årets investeringar	281 080	202 071
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 892 072	15 610 992
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 858 931	-4 448 701
	Årets avskrivningar	-438 400	-423 889
	Omklassificeringar	0	-13 658
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 297 331	-4 886 248
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 594 741	10 724 744
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 958 000	1 958 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	10 158 000	10 158 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 008 000	9 008 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 008 000	9 008 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	1 350 andelar i HSB Solcellspark	287 550	287 550
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	288 050	288 050
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	399 110	577 667
	Skattekonto	7 347	2 891
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	406 457	580 558
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 475	77 790
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 475	77 790

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

400 000

400 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

400 000

400 000

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

Kassa och bank

Kassa

2 000

2 000

Summa Kassa och bank

2 000

2 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2027-12-01	1 007 000	63 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 356 875	175 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2027-12-01	1 007 000	63 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 356 875	175 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,09%	2025-06-01	585 000	26 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,09%	2025-06-01	585 000	26 000
			7 897 750	528 000

Långfristig del

6 251 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

476 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 170 000

Kortfristig del

1 646 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

528 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 112 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,05%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2027-12-01	1 007 000	63 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 356 875	175 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2027-12-01	1 007 000	63 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 356 875	175 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,09%	2025-06-01	585 000	26 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,09%	2025-06-01	585 000	26 000
			7 897 750	528 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			476 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 170 000	
Kortfristig del			1 646 000	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	402	5 965
Inre fond	67 855	81 415
<i>Summa Övriga skulder</i>	68 257	87 381

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	151 467	118 385
Upplupna räntekostnader	19 514	12 166
Övriga upplupna kostnader	94 140	29 152
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	265 121	159 703

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uven i Sparreholm, org.nr. 718500-1273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven i Sparreholm för räkenskapsåret 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 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Brf Uven i Sparreholm för räkenskapsåret 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dora Flor
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EIJA SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:25:30



THOMAS HERBST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:45:41



KRISTINA SKÖLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 06:40:07



DORA FLOR GUTIERREZ FORERO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:05:43



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:26:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DORA FLOR GUTIERREZ FORERO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:07:39



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:26:03



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 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.