



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 58 Centrum i Storvreta



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 58 Centrum i Storrreta med säte i Uppsala org.nr. 716401-2192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Storrreta 47:444 | 1978-03-31 | 1978 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 64 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 632 |
| 47 | garageplatser | 576 |
| 34 | p-platser | 0 |
| Totalt 145 objekt | | 6 208 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-------------------|-------------|
| Carin Nordlund | Ordförande |
| Nils Owe Bejermyr | Ledamot |
| Tord Hedén | HSB-ledamot |
| Björn Larsson | Ledamot |
| Auat Mohamad | Ledamot |
| Mikael Åkerman | Ledamot |
| Ulrika Regnéll | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils-Owe Bejermyr, Mikael Åkerman och Ulrika Regnéll.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Nordlund, Mikael Åkerman, Ulrika Regnéll och Andreas Örnevall. Extern firmatecknare är HSB-förvaltare Emilie Eppstein.

Revisorer har varit Elsegård Sannagård med Martin Kardell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Tomas Harnesk (sammanställande) och Eva Hedås, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-02-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 460 886 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 934 713 kr. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 509 941 kr.

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 522 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% från den 2023-10-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från den 2024-10-01 på grund av fortsatt höga ränte- och driftskostnader.

Under 2023-2024 har följande underhåll utförts

- Återuppbyggnaden av det brandskadade huset slutfördes med inflyttning den 1/5-24, då återstod markarbeten och utvändigt målning. Ett stort problem har varit att Folksams representant har vidhållit att de drabbades försäkringar ska betala viss del av skadorna och vidare inte velat diskutera bostadsrättslagen som säger att föreningens försäkring ska betala största delen vid brand. Det har varit svårt att få klarhet i vad och i vilken utsträckning respektive försäkring ska täcka. Det resulterade att föreningen var tvungen att stå som garant för vissa kostnader för de drabbade medlemmarna för att inte bygget skulle stoppas. Det beslutet togs enhälligt av styrelsen. Innan byggstart togs också ett beslut av styrelsen att renovera stammarna ända ut till gatan på nybyggnationen, för att slippa detta arbete när stamrenoveringar för övriga byggnader ska startas inom ett par år. I april 2024 tog föreningen ett nytt lån på 5 miljoner med rörlig ränta för att ha pengar till de löpande utgifterna.
- Laddstolparna har krånglat en längre tid. Detta gjorde att styrelsen tog beslut om att byta ut stolparna och ett gediget arbete gjordes för att hitta rätt leverantör. De nya laddstolparna installerades juni 2024 har hittills fungerat utan anmärkning.
- Radonsaneringen av Morgonvägen 7 – 64 är avslutad och alla lägenheter har nu godkända värden. Under hösten ska radonsugar installeras och mätningar göras på Morgonvägen 1 – 6.
- Tvättstugorna har fräschats upp med nya tvättmaskiner och torktumlare.

Under 2022-2023 har följande underhåll utförts

- Föreningens nya gym blev klart hösten 2022.
- Radonutsugen installerades hösten 2022, med efterföljande radonmätningar. Alla lägenheter visade på låga mätresultat för radon förutom en. Åtgärd för den sista lägenheten beräknas klar hösten 2023.
- Garagen målades sommaren 2023.
- Återuppbyggnaden av Morgonvägen 1-6 startades juni 2023. Rivningstillstånd och bygglov drog ut på tiden pga många myndighetskrav.
- Två knarrande golv är åtgärdade (efter vattenläckor).
- Två nya pågående vattenläckor, en är åtgärdad, den andra beräknas vara klar hösten 2023.

Planerat underhåll under 2024-2025

I och med att återuppbyggnaden av Morgonvägen 1-6 dragit ut på tiden har inte renoveringen av K1 och K2 påbörjats såsom tänkt under året. Styrelsen står fast vid att avvakta med renoveringen tills Peab är klara med bygget, därefter kommer offerter på renoveringen att tas in.

Enligt underhållsplanen ska OVK-besiktning bland annat utföras under kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början uppgift medlemsantalet till 84 och vid årets slut till 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 102 | 281 | 312 | 147 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 132 | 2 387 | 2 437 | 2 602 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 452 | 2 631 | 2 687 | 2 869 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 75 | 78 | 67 | 64 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 752 | 716 | 705 | 705 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 721 | 687 | 676 | 675 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 476 | 4 263 | 4 196 | 4 192 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -461 | -1 233 | 1 033 | 225 |
| Soliditet, % | 31 | 32 | 40 | 36 |

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 987 200 | 0 | 0 | 987 200 |
| Underhållsfond, kr | 1 705 378 | 0 | -1 705 378 | 0 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 692 578 | 0 | -1 705 378 | 987 200 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 923 448 | -1 233 227 | 1 705 378 | 8 395 599 |
| Årets resultat, kr | -1 233 227 | 1 233 227 | -460 886 | -460 886 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 6 690 221 | 0 | 1 244 492 | 7 934 713 |
| S:a eget kapital, kr | 9 382 799 | 0 | -460 886 | 8 921 913 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 522 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 227 378 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 | 8 395 599 |
| Årets resultat, kr | -460 886 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 7 934 713 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -522 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 509 941 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 7 922 654 |

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 | 4 476 447 | 4 262 902 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 53 463 | 157 376 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 529 910 | 4 420 278 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 481 578 | -4 595 534 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -79 974 | -25 189 |
| Personalkostnader | Not 6 | -173 537 | -179 933 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -585 324 | -600 792 |
| Summa Rörelsekostnader | | -4 320 413 | -5 401 448 |
| Rörelseresultat | | 209 497 | -981 170 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 32 493 | 6 066 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -702 875 | -258 124 |
| Summa Finansiella poster | | -670 382 | -252 058 |
| Resultat efter finansiella poster | | -460 886 | -1 233 227 |
| Resultat före skatt | | -460 886 | -1 233 227 |
| Årets resultat | | -460 886 | -1 233 227 |

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 17 974 743 | 18 520 743 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 146 994 | 186 318 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 7 229 413 | 722 514 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 25 351 150 | 19 429 575 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

25 351 650 **19 430 075**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 27 893 | 4 573 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 3 623 967 | 6 563 230 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 149 521 | 114 149 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 3 801 381 | 6 681 952 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------|------------------|
| Kassa och bank | Not 16 | 0 | 3 000 000 |
| Summa Kassa och bank | | 0 | 3 000 000 |

Summa Omsättningstillgångar

3 801 381 **9 681 952**

Summa Tillgångar

29 153 031 **29 112 027**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 987 200 | 987 200 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 1 705 378 |
| Summa Bundet eget kapital | 987 200 | 2 692 578 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 395 599 | 7 923 448 |
| Årets resultat | -460 886 | -1 233 227 |
| Summa Fritt eget kapital | 7 934 713 | 6 690 221 |

Summa Eget kapital

8 921 913 **9 382 799**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 9 667 638 | 4 372 410 |
| Summa Långfristiga skulder | | 9 667 638 | 4 372 410 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 9 775 000 | 10 447 818 |
| Leverantörsskulder | | 238 876 | 3 082 228 |
| Skatteskulder | | 8 642 | 9 599 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 48 013 | 52 342 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 492 949 | 1 764 831 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 10 563 480 | 15 356 818 |

Summa Skulder

20 231 118 **19 729 228**

Summa Eget kapital och skulder

29 153 031 **29 112 027**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|-----------------|---------|----------|
| Rörelseresultat | 209 497 | -981 169 |
|-----------------|---------|----------|

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|---------------|---------|---------|
| Avskrivningar | 585 324 | 600 792 |
|---------------|---------|---------|

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|----------------|----------|----------|
| Erhållen ränta | 34 231 | 6 782 |
| Erlagd ränta | -609 974 | -258 312 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -51 058 | -22 334 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -4 213 422 | 4 394 278 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -4 264 479 | 4 371 944 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

| | | |
|---|-------------------|-----------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -6 506 899 | -870 757 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -6 506 899 | -870 757 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|------------------|-----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 4 622 410 | -310 360 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 4 622 410 | -310 360 |

Årets kassaflöde

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 9 550 047 | 6 991 127 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 620 157 | 9 550 047 |

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.

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.

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 andelstalsfördelad | 4 237 848 | 4 031 475 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 215 725 | 221 300 |
| | Återbetalning el vattenskada | -2 894 | 0 |
| | Hyror övrigt | 2 200 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 27 920 | 25 427 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 480 799 | 4 278 202 |
| | Hysesbortfall | -4 352 | -15 300 |
| | <i>Summa</i> | -4 352 | -15 300 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 476 447 | 4 262 902 |

I årsavgiften ingår el, vatten och sophämtning.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 157 376 |
| | Övriga sekundära intäkter | 53 463 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 53 463 | 157 376 |

I övriga intäkter ingår tillval efter brandskada.

| Not 4 | Driftskostnader | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -332 893 | -243 972 |
| | Snö och halk-bekämpning | -17 760 | -15 260 |
| | Reparationer | -1 474 169 | -822 346 |
| | Planerat underhåll | -509 941 | -2 375 098 |
| | El | -245 296 | -267 008 |
| | Vatten | -221 036 | -193 969 |
| | Sophämtning | -142 237 | -146 411 |
| | Fastighetsförsäkring | -128 327 | -99 496 |
| | Kabel-TV och bredband | -32 789 | -33 688 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -115 276 | -115 276 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -239 354 | -237 625 |
| | Övriga driftkostnader | -22 500 | -45 385 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -3 481 578 | -4 595 534 |

| 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 | -3 694 | -10 859 |
| | Administrationskostnader | -1 834 | -1 512 |
| | Extern revision | -27 200 | -12 818 |
| | Medlemsavgifter | -27 762 | 0 |
| | Föreningsverksamhet | -12 544 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -6 940 | 0 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -79 974 | -25 189 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -80 248 | -72 450 |
| | Revisionsarvode | -5 350 | -4 830 |
| | Övriga arvoden | -37 600 | -42 430 |
| | Löner och övriga ersättningar | -20 930 | -21 010 |
| | Sociala avgifter | -29 409 | -39 213 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -173 537 | -179 933 |
| 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 | -522 651 | -538 119 |
| | Avskrivning på markanläggning | -23 349 | -23 349 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -39 324 | -39 324 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -585 324 | -600 792 |
| 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> | | |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 32 493 | 6 066 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 32 493 | 6 066 |
| 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 | -701 418 | -256 096 |
| | Övriga räntekostnader | -1 457 | -2 028 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -702 875 | -258 124 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 28 566 675 | 28 566 675 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 239 000 | 1 239 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 583 726 | 583 726 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 30 389 401 | 30 389 401 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -11 868 658 | -11 307 190 |
| | Årets avskrivningar | -546 000 | -561 468 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -12 414 658 | -11 868 658 |
| | Utgående redovisat värde | 17 974 743 | 18 520 743 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-08-31</i> | <i>2023-08-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 46 667 000 | 46 667 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 14 691 000 | 14 691 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 61 358 000 | 61 358 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-08-31</i> | <i>2023-08-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 19 730 000 | 19 730 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 19 730 000 | 19 730 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 289 427 | 141 184 |
| | Årets investeringar | 0 | 148 243 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 289 427 | 289 427 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -103 109 | -63 785 |
| | Årets avskrivningar | -39 324 | -39 324 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -142 433 | -103 109 |
| | Utgående redovisat värde | 146 994 | 186 318 |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 722 514 | 0 |
| | Årets investeringar | 6 506 899 | 722 514 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 7 229 413 | 722 514 |

| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|------------|------------|
| Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |

| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 3 620 157 | 6 550 047 |
| Övriga fordringar | 3 810 | 13 183 |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 623 967 | 6 563 230 |

| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 96 233 | 80 210 |
| Upplupna ränteutgifter | 2 192 | 3 931 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 096 | 30 008 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 149 521 | 114 149 |

| Not 16 | Kassa och bank | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------|----------|------------------|
| Handelsbanken | 0 | 3 000 000 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 0 | 3 000 000 |

| Not 17 | 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> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 4,34% | 2024-10-07 | 5 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 4,57% | 2025-09-01 | 5 417 638 | 100 000 |
| Stadshypotek | 4,78% | 2024-09-01 | 4 475 000 | 100 000 |
| Stadshypotek | 3,18% | 2027-06-01 | 2 275 000 | 100 000 |
| Stadshypotek | 3,08% | 2026-06-01 | 2 275 000 | 100 000 |
| | | | 19 442 638 | 400 000 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 9 667 638 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 300 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 9 475 000 |
| Kortfristig del | 9 775 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 400 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 600 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,22% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------|---|----------------|------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Källskatt | 1 664 | 1 063 |
| | Inre fond | 38 013 | 38 013 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 8 336 | 13 266 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 48 013 | 52 342 |
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 346 210 | 333 883 |
| | Upplupna räntekostnader | 110 068 | 17 167 |
| | Övriga upplupna kostnader | 36 671 | 1 413 781 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 492 949 | 1 764 831 |

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Carin Nordlund
Nils Owe Bejermyr
Ulrika Regnéll
Tord Hedén
Mikael Åkerman
Björn Larsson
Auat Mohamad

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Esegard Sannagård
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 58 Centrum i Storvreta, org.nr. 716401-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 58 Centrum i Storvreta 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 58 Centrum i Storröta 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Elségård Sannagård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 58 Centrum i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARIN NORDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 09:31:26



NILS OWE BEJERMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 08:53:12



ULRIKA REGNÉLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-08 kl. 19:54:40



TORD HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 21:37:14



MIKAEL ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 21:52:32



BJÖRN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-08 kl. 20:05:43



AUAT MOHAMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 11:11:12



ELSEGÄRD SANNAGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 15:00:08



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 21:41:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 58 Centrum i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELSEGÄRD SANNAGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 15:01:12



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 21:46:14

