



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Pluto i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-2309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220701-20230630

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pluto 1	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 2	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 3	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 4	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 5	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 6	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 7	1969-01-01	1970 och 1971

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
143	p-platser	0
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15764
123	garageplatser	0
93	förråd	0
Totalt 567 objekt		15764

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 2 rok, 104 st 3 rok, 40 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		11/102	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		11/102	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark

Totalt 7 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Almgren	Ordförande	2020-12-21	2022-11-30
Jenny Maria Lindström	Ordförande	2022-11-30	
Jenny Maria Lindström	Ledamot	2020-12-21	2022-11-30
Leif Roland Johansson	Ledamot	2023-01-03	2023-04-03
Kent Gösta Roland Andersson	Ledamot	2021-12-21	
Leo Tomas Dybeck	Ledamot	2020-12-21	
Maria Zwahlen	Ledamot	2021-12-21	2022-11-30
Rebecka Blomqvist	Ledamot	2017-12-15	
Patric Ove Nilsson	Ledamot	2023-01-03	
Tove Johansson	HSB-Ledamot	2020-01-15	2023-08-22
Olivia Augusta Maria Södervall	Suppleant	2023-01-03	2023-05-10
David England	Ledamot	2022-11-30	2022-12-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Andersson, Rebecka Blomqvist, Patric Nilsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Gösta Roland Andersson, Leo Tomas Dybeck, Mats Almgren, Jenny Maria Lindström, Patric Ove Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Åke Ramning med Anders Ihren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Camilla Kjäll (sammanställande) och Eva Jerreman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-10-03. Beslöts att genomföra stambyte.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan. Pga sjukdom var vi tvungna att skjuta upp den från 2023-06-13 till 2023-09-01.

1 januari 2023 höjdes avgiften med 7% efter att den stått still sedan 2017

Installeringen av mätare för individuell el blev klar under året. Efter en period av analysering och kontroller så börjades individuell debitering av el 1 juli 2023. I samband med starten av debiteringen av el höjdes även avgiften med 13%. Även priset på garage, p-plats och förråd höjdes.

Målning av föreningens balkonger startade maj 2022 och var färdigt oktober 2022.

Vi hade under hösten, 3 oktober 2022, en extra stämma som beslutade att genomföra ett stambyte. Vi fick in 11 anbud av tilltänkta entreprenörer. Till slut valdes Kvalitesbygg R AB som entreprenör att utföra stambytet. Projektets byggstart blev augusti 2023.

Engagerade boende startade ett återbruksrum i tvättstugehuset. Där kan boende lämna saker som söker nya hem och någon annan kan ha nytta av.

Vi har gjort en inventering av våra tre skyddsrum och därefter uppdaterat dem för att de ska klara de krav som ställs. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, gjorde under våren en tillsyn av våra skyddsrum.

Vi anlidade ett företag som hjälpte oss att se över cyklarna i vårt område. De cyklar som inte hade någon ägare togs hand om av cykelåtervinningen där de rustas upp och får nytt liv.

Enligt de myndighetskrav som finns så har vi under året utfört och fått godkänt på radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Vi har startat ett samarbete med Tyresö kommun och får nu 4 gånger per år besök av Mobila Miljöbilen och Återbruksbilen. De samlar då in små elektronik, farligt avfall och saker som kan återbrukas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	IMD el
2022	Målning av balkonger
2008-2021	Byte till golvbrunnar och eventuellt stammar när boende renoverar sina badrum
2021	Installation av 14 laddstolpar till elbil
2021	Fönsterbyte
2019	Ytterligare en ny undercentral
2019	Målning av tak
2019	Byte av garageportar på Herkulesvägen
2016	Byte av entrédörrar samt målning av yttre entrépartier
2016	Ny undercentral
2016	Ommålning av samtliga ekonomibygnader
2015	Byte av stolpbelysning i hela området
2014	Byte garageportar på Bollmoravägen

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Stambyte och renovering av badrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	59	167	104	124	158
Skuldsättning, kr/kvm	3 021	2 240	2 161	1 238	1 254
Räntekänslighet, %	4	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	308	289	289	286	283
Driftskostnad, kr/kvm	666	642	657	627	593
Årsavgifter, kr/kvm	723	699	699	699	699
Totala intäkter, kr/kvm	794	822	772	759	758
Nettoomsättning, tkr	12 542	12 940	12 151	11 955	11 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	-710	838	451	805	1 691
Soliditet, %	18	24	21	33	30

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	1 634 000	0	0	1 634 000
Underhållsfond, kr	7 609 563	0	-240 473	7 369 090
S:a bundet eget kapital, kr	9 243 563	0	-240 473	9 003 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 607 800	838 262	240 473	2 686 535
Årets resultat, kr	838 262	-838 262	-710 388	-710 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 446 062	0	-469 915	1 976 147
S:a eget kapital, kr	11 689 625	0	-710 388	10 979 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 000 kr samt ianspråktagande skett med 556 473 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	2 446 062
Årets resultat, kr	-710 388
Reservation till underhållsfond, kr	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	556 473
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 976 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 976 147

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

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 541 682	12 939 851
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 487 638	-9 194 726
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 596	-284 765
Planerat underhåll		-556 473	-822 290
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-723 252	-646 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 076 644	-977 469
Summa rörelsekostnader		<u>-12 153 603</u>	<u>-11 926 106</u>
Rörelseresultat		388 079	1 013 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 419	13 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 103 886	-188 800
Summa finansiella poster		<u>-1 098 467</u>	<u>-175 483</u>
Årets resultat		-710 388	838 262

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 42 732 107	42 219 263
Inventarier och maskiner	Not 8 123 496	138 933
Pågående nyanläggningar	Not 9 4 209 370	926 026
	<u>47 064 973</u>	<u>43 284 222</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>47 065 473</u>	<u>43 284 722</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	11 815	4 832
Avräkningskonto HSB Stockholm	13 371 711	5 027 833
Placeringskonto HSB Stockholm	9 383	9 351
Övriga fordringar	Not 11 9 775	158 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 740 717	649 269
	<u>14 143 401</u>	<u>5 849 534</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>14 143 401</u>	<u>5 849 534</u>
Summa tillgångar	<u>61 208 874</u>	<u>49 134 256</u>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 634 000	1 634 000
Yttre underhållsfond	<u>7 369 090</u>	<u>7 609 563</u>
	9 003 090	9 243 563
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 686 535	1 607 800
Årets resultat	<u>-710 388</u>	<u>838 262</u>
	1 976 147	2 446 062
Summa eget kapital	<u>10 979 237</u>	<u>11 689 625</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>20 570 000</u>
	0	20 570 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 47 620 000	14 750 000
Leverantörsskulder	807 085	738 843
Skatteskulder	88 422	57 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 714 130</u>	<u>1 328 018</u>
	50 229 637	16 874 631
Summa skulder	50 229 637	37 444 631
Summa eget kapital och skulder	<u>61 208 874</u>	<u>49 134 256</u>

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-710 388	838 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 076 644	977 469
Kassaflöde från löpande verksamhet	366 256	1 815 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 043	-75 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	485 007	-3 980 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	901 306	-2 239 940
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 857 395	-4 938 800
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-154 370
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 857 395	-5 093 170
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 300 000	1 247 907
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 300 000	1 247 907
Årets kassaflöde	8 343 910	-6 085 203
Likvida medel vid årets början	5 037 184	11 122 387
Likvida medel vid årets slut	13 381 094	5 037 184

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 758 265 kr.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 404 704	11 018 001
Individuell mätning el	22 720	0
Hyror	1 117 470	1 127 433
Övriga intäkter	80 542	892 834
Bruttoomsättning	<u>12 625 436</u>	<u>13 038 268</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-83 754	-98 417
	12 541 682	12 939 851
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 728 648	1 711 614
Reparationer	816 973	1 163 751
El	1 959 200	1 690 972
Uppvärmning	1 995 051	1 948 774
Vatten	917 109	912 231
Sophämtning	461 285	407 328
Fastighetsförsäkring	257 356	233 239
Kabel-TV och bredband	83 900	78 867
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	372 068	364 830
Förvaltningsarvoden	869 450	618 270
Övriga driftkostnader	26 597	64 850
	<u>9 487 638</u>	<u>9 194 726</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	76 703	50 502
Administrationskostnader	131 814	67 167
Extern revision	20 500	19 375
Konsultkostnader	23 700	76 314
Medlemsavgifter	56 879	71 406
	<u>309 596</u>	<u>284 765</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	532 500	511 500
Revisionsarvode	10 650	10 230
Övriga arvoden	7 810	7 500
Sociala avgifter	139 476	116 009
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	32 616	1 417
	<u>723 252</u>	<u>646 856</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 054	553
Ränteintäkter HSB placeringskonto	94	1 793
Ränteintäkter skattekonto	129	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	10 676
Övriga ränteintäkter	1 142	294
	<u>5 419</u>	<u>13 317</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 103 225	188 115
Övriga räntekostnader	661	685
	<u>1 103 886</u>	<u>188 800</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	59 700 929	42 885 479
Anskaffningsvärde mark	1 982 532	1 982 532
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 063 396
Årets investeringar	1 574 051	17 878 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 257 512	61 683 461
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 464 198	-19 565 562
Årets avskrivningar	-1 061 207	-962 032
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 063 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 525 405	-19 464 198
Utgående bokfört värde	42 732 107	42 219 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 783 000	3 783 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	481 000	481 000
Summa taxeringsvärde	238 264 000	238 264 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	297 439	143 069
Årets investeringar	0	154 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 439	297 439
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-158 506	-143 069
Årets avskrivningar	-15 437	-15 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 943	-158 506
Bokfört värde	123 496	138 933
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	926 026	13 866 072
Årets investeringar	3 283 344	-12 940 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 209 370	926 026
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 567	6 438
Övriga fordringar	3 208	151 811
	9 775	158 249

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	737 848	648 891
Upplupna intäkter	2 869	378
	740 717	649 269

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	565372	3,20%	2024-06-30	20 570 000	300 000
Stadshypotek AB	583262	3,79%	2023-08-02	7 000 000	200 000
Stadshypotek AB	605589	4,08%	2024-03-01	20 050 000	200 000
				47 620 000	700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 827 400 35 320 800

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	47 620 000	14 750 000
	47 620 000	14 750 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	108 560	25 675
Förutbetalda hyror och avgifter	1 351 072	1 096 942
Övriga upplupna kostnader	254 498	205 401
	1 714 130	1 328 018

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Pågående stambyte

Noter

2023-06-30

2022-06-30

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jenny Maria Lindström.....
Kent Gösta Rola Andersson.....
Leo Tomas Dybeck.....
Patric Ove Nilsson.....
Rebecka Blomqvist

.....

.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pluto i Tyresö, org.nr. 712400-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2022-09-01–2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 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.

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 Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2022-097-01--2023-06-30 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 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 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Ramning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY MARIA LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 20:13:28



REBECKA BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 08:08:32



KENT GÖSTA ROLA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 20:23:05



PATRIC OVE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-11 kl. 07:36:24



LEO TOMAS DYBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 09:32:05



ÅKE RAMNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 19:03:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:36:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE RAMNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 19:04:26



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:35:35



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.