

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 86 Vintergatan i Storrreta med säte i Uppsala org.nr. 716422-3906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1990. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fullerö 45:2 som byggdes år 1992 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2019.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullerö 45:2	1991-03-05	1992
Totalt 1 objekt		

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 904
43	garageplatser	492
80	p-platser	0
Totalt 215 objekt		8 396

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 26 st 3 rok, 4 st 4 rok, 38 st 4 rok radhus



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jens Bjurelstrom	Ordförande
Kristina Elofsson Kallio	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Johan Levol	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jens Bjurelstrom, Johan Karlsson och Kristina Elofsson Kallio.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Pontus Borneskog Fleisher vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katie Puryer.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 721 504 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 943 752 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 80 919 kr. Årets underskott bottnar främst i det fortsatta årsavgiftsbortfallet och till stor del på ökade räntekostnader och även allmänt ökade driftkostnader.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 757 100 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 581 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 80 919 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018 Målat lamellhus och punkthus. Panelat om kvarterslokal. 38 st värmevattenpumpar och inbyggnation av dessa. Nytt passersystem.

2019 Byte radventiler. Installation avhärtningsfilter.

2021 Installation av bergvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 16 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-7	226	230	232	204
Skuldsättning, kr/kvm	7 506	7 682	7 625	7 815	7 148
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 973	8 160	8 099	8 302	7 593
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	10
Energikostnad, kr/kvm	111	142	158	141	171
Årsavgifter, kr/kvm	788	787	788	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	757	776	777	776	776
Nettoomsättning, tkr	6 353	6 514	6 527	6 514	6 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 722	151	-10	460	12
Soliditet, %	12	14	14	13	14

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 915 026	0	0	7 915 026
Underhållsfond, kr	3 272 060	0	485 040	3 757 100
S:a bundet eget kapital, kr	11 187 086	0	485 040	11 672 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-888 440	151 232	-485 040	-1 222 248
Årets resultat, kr	151 232	-151 232	-1 721 504	-1 721 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-737 208	0	-2 206 544	-2 943 752
S:a eget kapital, kr	10 449 878	0	-1 721 504	8 728 374

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 671 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 960 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	-1 222 248
Årets resultat, kr	-1 721 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 943 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-581 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 919
Balanseras i ny räkning, kr	-3 443 833

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 353 097	6 514 377
Övriga rörelseintäkter	3	0	748
Summa rörelseintäkter		6 353 097	6 515 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 523 612	-3 858 736
Periodiskt underhåll	5	-80 919	-193 690
Övriga externa kostnader	6	-62 543	-38 405
Personalkostnader och arvoden	7	-143 959	-127 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 581 397	-1 554 888
Summa rörelsekostnader		-6 392 430	-5 772 721
Rörelseresultat		-39 333	742 404
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 941	3 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 685 112	-594 726
Summa finansiella poster		-1 682 171	-591 172
Resultat efter finansiella poster		-1 721 504	151 232
Resultat före skatt		-1 721 504	151 232
Årets resultat		-1 721 504	151 232

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	72 338 738	73 655 038
Summa materiella anläggningstillgångar		72 338 738	73 655 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 339 238	73 655 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 237	0
Övriga fordringar	12	698 953	1 932 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	304 097	371 243
Summa kortfristiga fordringar		1 014 287	2 303 689
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	25 481	25 035
Summa kassa och bank		25 481	25 035
Summa omsättningstillgångar		1 039 768	2 328 724
SUMMA TILLGÅNGAR		73 379 006	75 984 262

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 915 026	7 915 026
Fond för yttre underhåll		3 757 100	3 272 060
Summa bundet eget kapital		11 672 126	11 187 086
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 222 248	-888 440
Årets resultat		-1 721 504	151 232
Summa ansamlad förlust		-2 943 752	-737 208
Summa eget kapital		8 728 374	10 449 878
 <i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 616 952	40 109 002
Summa långfristiga skulder		31 616 952	40 109 002
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 404 978	24 385 332
Leverantörsskulder		257 800	289 676
Skatteskulder		16 117	10 568
Övriga skulder	16	21 422	20 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 333 363	719 657
Summa kortfristiga skulder		33 033 680	25 425 382
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 379 006	75 984 262

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 721 504	151 232
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 581 397	1 554 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-140 107	1 706 120
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	55 315	-192 232
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	588 652	-210 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 860	1 303 300
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-265 097	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-265 097	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 472 404	477 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 472 404	477 216
Årets kassaflöde	-1 233 641	1 780 516
Likvida medel vid årets början	1 948 032	167 516
Likvida medel vid årets slut	<u>714 391</u>	<u>1 948 032</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala samt övriga konton hos bank in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,25-2,22
Värmevattenpumpar	5,00
Passersystem	6,67
Radventiler och Avhärdningsfilter	4,00

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 29,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

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 16 097 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 911 688	6 911 688
Årsavgiftsbortfall	-684 000	-688 500
Hysesintäkter garage	147 300	147 600
Hysesintäkter p-platser	124 925	128 175
Hysesrabatter	-167 502	0
Överlåtelseavgift	13 130	9 664
Pantförskrivningsavgift	9 282	5 768
Övriga intäkter	-1 726	-18
Summa nettoomsättning	6 353 097	6 514 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	748
Summa övriga rörelseintäkter	0	748

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	592 077	604 646
Serviceavtal	170 930	162 221
Entreprenadstäd	134 000	127 794
Sotning och rengöring kanaler	8 750	0
Besiktningsskostnader*	-42 506	71 424
Snörenhållning	31 391	9 004
Förbrukningsmaterial	6 167	4 920
Reparationer	1 427 137	487 983
Elavgifter	609 253	782 515
Uppvärmning	0	79 521
Vatten och avlopp	324 996	331 885
Sophämtning	251 632	228 285
Fastighetsförsäkringar	129 742	106 821
Kabel-TV, bredband m.m	280 690	291 544
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	158 808	150 598
Administrativ förvaltning enligt avtal	119 056	112 700
Vicevärdstjänster enl avtal	232 494	224 249
Övriga externa tjänster, drift	45 380	45 901
Studie- och fritidsverksamhet	8 125	0
Medlems- och föreningsavgifter	35 490	35 380
Övriga driftskostnader	0	1 345
Summa driftkostnader	4 523 612	3 858 736

*Avser återbetalning av faktura.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Planerat underhåll mark	80 919	20 210
Planerat underhåll ventilation	0	74 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	91 250
Planerat underhåll lås-system	0	7 730
Summa underhållskostnader	80 919	193 690

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 943
Kontorsmaterial och liknande	806	0
Telefon och porto	28 808	12 555
Konsultarvoden	20 804	10 482
Revisionsarvode extern revisor	12 125	13 425
Summa övriga externa kostnader	62 543	38 405

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	104 410	96 568
Arvoden föreningsrevisor	5 250	70
Arvode valberedning	112	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 187	30 364
Summa personalkostnader och arvoden	143 959	127 002

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 581 397	1 554 888
Summa av- och nedskrivningar	1 581 397	1 554 888

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 715	1 751
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	578	1 754
Ränteintäkter från skattekonto	648	49
Räntekostnader	-1 685 112	-594 726
Summa finansiella poster	-1 682 171	-591 172

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	105 293 509	105 293 509
Årets anskaffning *	265 097	0
Ingående avskrivning på byggnader	-15 014 471	-13 459 583
Årets avskrivningar, byggnader	-1 581 397	-1 554 888
Ingående nedskrivningar	-21 730 000	-21 730 000
Bokförda värden byggnader	67 232 738	68 549 038
* Avser installation av laddstolpar		
 Mark	 5 106 000	 5 106 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	72 338 738	73 655 038
Taxeringsvärde byggnad	82 672 000	82 672 000
Taxeringsvärde mark	20 190 000	20 190 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	688 910	1 922 997
Skattekonto	10 043	9 449
Summa övriga fordringar	698 953	1 932 446

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	28 323
Sophämningskostnader	67 308	68 154
Försäkringspremier	136 576	129 742
Kabel-TV avgifter m.m.	45 582	13 825
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	47 041	123 609
Övrigt upplupet och förutbetalt	7 590	7 590
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	304 097	371 243

Not 14 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Nordea	25 481	25 035
Summa kassa och bank	25 481	25 035

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	63 021 930	64 494 334
Summa långfristiga skulder	63 021 930	64 494 334
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	89 545 000	89 545 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	89 545 000	89 545 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Danske Bank	4,08	2026-06-30	10 524 071
Danske Bank	3,55	2024-09-30	6 265 000
Danske Bank	4,08	2026-06-30	12 483 111
Danske Bank	0,99	2024-07-01	15 713 280
Danske Bank	3,55	2024-09-30	8 766 634
Stadshypotek	4,10	2028-03-01	9 269 834
Summa			63 021 930
Avgår lån för omförhandling 2024			-29 882 194
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 522 784
Totalt			31 616 952

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 55 408 010

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01 -2023-12-31</u>	<u>2022-01-01 -2022-12-31</u>
Momsskuld	4 500	4 500
Depositioner	6 750	6 750
Övriga kortfristiga skulder	10 172	8 899
Summa övriga skulder	21 422	20 149

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och arvoden	0	1 904
Arbetsgivaravgifter	0	598
Arvode revision	11 000	10 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	650 536	15 114
Elavgifter	78 524	157 976
Förutbetalda hyror och avgifter	552 588	530 894
Upplupna räntekostnader	40 715	2 671
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 333 363	719 657

Storrreta , den dag som framgår av vår elektroniska undrskrift

Jens Bjurlerstam

Kristina Elofsson-Kallio

Johan Karlsson

Johan Levol

Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Pontus Borneskog Fleischer
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta, org.nr. 716422-3906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta för räkenskapsåret 2023.

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 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 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 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 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 86 Vintergatan i Storvreta för räkenskapsåret 2023 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Borneskog Fleischer
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS BJURELSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:26:22



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:15:26



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 17:31:36



KRISTINA ELOFSSON KALLIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 17:42:41



JOHAN LEVOL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:21:36



PONTUS BORNESKOG FLEISCHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 21:08:10



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:34:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PONTUS BORNESKOG FLEISCHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:38:23



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:35:29



HSB – där möjligheterna bor