

2023  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE

HSB Brf 120 Vråken i Enköping





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 120 Vråken i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-2377 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Galgvreten 31:1	1971-01-01	1971
Galgvreten 31:2	1971-01-01	1971

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
118	p-platser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 272
24	garageplatser	288
36	Förråd	90
<b>Totalt 310 objekt</b>		<b>9 650</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 48 st 2 rok, 54 st 3 rok, 12 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Eriksson	Ordförande
Veronica Alebark Grigoriadis	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot
Seppo Spets	Ledamot
Anna-Karin Wetterström	Ledamot
Nechirvan Baroshki	Suppleant
Natalia Oikonomidou	Suppleant
Anders Södersten	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Seppo Spets och Anna-Karin Wetterström samt suppleanterna Anders Södersten och Natalia Oikonomidou.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seppo Spets, Maria Eriksson och Veronica Alebark Grigoriadis.

Revisorer har varit: Kerstin Smitt med Tina Krook som suppleant valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson, en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Eriksson (sammanställande) och Nechirvan Baroshki, valda vid föreningsstämman.

Som intern förvaltare har Maria Pettersson från HSB fungerat.

Studie-och fritidsledare har under året varit Veronica Alebark Grigoriadis och Natalia Oikonomidou. Föreningen har under året haft två städdagar och Lucia fika.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB- Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning/Yttre fastighetsskötsel

Tabaslund mark & Trädgård- Yttre fastighetsskötsel. Avtalet upphör 2024-04-30.

Hald & Tesch Brand AB- Brandsäkerhet

Eon/Energi Sverige- Elavtal, el och nät

Ena Energi- Fjärrvärme

Telia- Bredband, tv och IP telefoni

Folksam- Fastighetsförsäkringar

Lillens Bud & Allservice- Trappstäd

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30 årig 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 2022-06-14.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 623 063 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 918 496 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 74 528 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 717 800 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 345 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 74 528 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

### Planerat underhåll och aktiverade åtgärder under 2023

#### Årets anskaffning som aktiverats för avskrivning (not 8)

Under året har solpaneler monterats på föreningens tak som leasas av Ever Energy under en period av 10 år. Själva installationen av solcellerna beräknas vara klart under kvartal 1 av 2024.

Då föreningen tidigare upptäckt att takluckorna behövde höjas så utfördes detta arbete innan solcellerna monterades, ett arbete som utfördes av Enköpings TAK.

Arbetet med att höja takluckorna har aktiverats för avskrivning på 25 år. ( 315 260 kr)

Föreningen har även haft hjälp av Infometric som installerat mätstationer i fastigheterna så att hushållselen kan debiteras medlemmarna utifrån deras faktiska förbrukning. Från och med 1 mars 2024 kommer avläsningen av hushållselen starta upp.

#### Planerat underhåll (not 5):

Byte av expansionskärl. ( 74 528 kr)

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av takpapp på 4 tak.

Byte av trasigt tegel på fasaderna.

Byte av alla brandsluckor.

Byte av alla fönster.

Byte av alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Montering av kortläsare till soprum

Stamspolning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	127	23	1	43	51
Skuldsättning, kr/kvm	1 215	1 215	1 212	1 235	1 259
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 264	1 264	1 261	1 286	1 310
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	335	337	271	261	253
Årsavgifter, kr/kvm	773	639	609	597	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	814	721	648	634	625
Nettoomsättning, tkr	7 856	6 930	6 242	6 122	6 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	623	-589	-438	-147	-131
Soliditet, %	33	31	34	35	35

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	823 500	0	0	823 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 163 100	0	0	1 163 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 730 155	0	-12 355	6 717 800
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 716 755</b>	<b>0</b>	<b>-12 355</b>	<b>8 704 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 964 932	-588 982	12 355	-2 541 559
Årets resultat, kr	-588 982	588 982	623 063	623 063
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 553 914</b>	<b>0</b>	<b>635 418</b>	<b>-1 918 496</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 162 841</b>	<b>0</b>	<b>623 063</b>	<b>6 785 904</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 292 000 kr samt ianspråktagande skett med 304 355 kr.  
(292 000-304 355=12 355)

## 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	-2 541 559
Årets resultat, kr	623 063
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 918 496</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-345 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 528
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 188 968</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 856 355	6 930 055
Övriga rörelseintäkter	3	239 149	26 895
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 095 504</b>	<b>6 956 950</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 386 450	-6 224 558
Periodiskt underhåll	5	-74 528	-304 355
Övriga externa kostnader	6	-73 430	-92 659
Personalkostnader och arvoden	7	-239 526	-239 272
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-523 994	-511 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 297 928</b>	<b>-7 372 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>797 576</b>	<b>-415 278</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 604	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 117	-174 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 513</b>	<b>-173 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>623 063</b>	<b>-588 982</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>623 063</b>	<b>-588 982</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>623 063</b>	<b>-588 982</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	18 009 375	18 182 750
Inventarier, verktyg och installationer	11	57 419	92 777
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		18 066 794	18 275 527
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 067 294	18 276 027
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		79 555	50 154
Övriga fordringar	13	1 702 201	786 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	457 802	501 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 239 558	1 338 011
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 239 558	1 338 011
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 306 852	19 614 038

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 986 600	1 986 600
Fond för yttre underhåll		6 717 800	6 730 155
Summa bundet eget kapital		8 704 400	8 716 755
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 541 559	-1 964 932
Årets resultat		623 063	-588 982
Summa ansamlad förlust		-1 918 496	-2 553 914
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 785 904</b>	<b>6 162 841</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 174 948	11 722 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 174 948</b>	<b>11 722 826</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 547 878	0
Leverantörsskulder		527 501	538 777
Skatteskulder		18 935	21 287
Övriga skulder	16	145 328	126 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 106 358	1 042 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 346 000</b>	<b>1 728 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 306 852</b>	<b>19 614 038</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	623 063	-588 982
Elstöd	-239 149	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	523 994	511 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	907 908	-77 598
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	298 454	-355 569
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	69 750	515 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 276 112	82 350
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark*	-315 260	-152 500
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-66 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-315 260	-218 750
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	28 254
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	28 254
<b>Årets kassaflöde</b>	960 852	-108 146
Likvida medel vid årets början	739 107	847 253
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 699 959</u>	<u>739 107</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala 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 om 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	1,6
Inventarier	11

#### 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 anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 4 516 285 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Föreningen har haft amorteringsfritt under 2023, men återgår till att amortera från 2024.

**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 5 887 229 kr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerera underskott.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 661 008	5 922 984
Hysesintäkter lokaler	89 200	42 897
Hysesintäkter garage	143 700	114 900
Hysesintäkter p-platser	385 225	279 000
Internetabbonemang*	503 712	461 418
Överlåtelseavgift	13 130	12 080
Pantförskrivningsavgift	7 182	14 896
Övriga intäkter**	53 198	81 880
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 856 355</b>	<b>6 930 055</b>

\* Internetuppkoppling tillkommer medlemmarna utöver årsavgiften.

\*\* Under övriga intäkter ingår individuell debitering av el för elbilsladdning, övriga tilläggsdebiteringar av medlemmar, andrahandsuthyrning samt hyra för laddstolpar.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	239 149	26 895
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>239 149</b>	<b>26 895</b>

\* Elstöd 2023.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel*	645 365	532 536
Serviceavtal	70 767	34 856
Entreprenadstäd	176 199	180 137
Besiktningskostnader	0	6 296
Snörenhållning	106 171	164 595
Förbrukningsmaterial	4 305	14 648
Reparationer	335 394	366 688
Elavgifter	855 071	879 065
Uppvärmning	1 591 202	1 634 945
Vatten och avlopp	783 169	735 718
Sophämtning	296 780	274 421
Fastighetsförsäkringar	149 329	145 754
Kabel-TV, bredband m.m**	520 322	435 357
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	218 308	209 068
Administrativ förvaltning enligt avtal	224 385	210 198
Vicevärdstjänster enl avtal	267 749	258 256
Övriga externa tjänster, drift	6 910	12 299
Studie- och fritidsverksamhet	13 450	10 372
Medlems- och föreningsavgifter	39 900	39 300
Bevakningskostnader	80 476	76 101
Övriga driftskostnader	1 198	3 948
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 386 450</b>	<b>6 224 558</b>

\* Kostnaden för fastighetsskötsel 2022, saknar en faktura på ca 137 000 som bokades på 2021.

\*\*Ökade kostnader för kabel-tv och bredband.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	0	35 043
Planerat underhåll el-installationer	0	44 375
Planerat underhåll vatten och avlopp	74 528	140 000
Planerat underhåll lås-system	0	84 937
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>74 528</b>	<b>304 355</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	25 653	57 306
Kontorsmaterial och liknande	4 642	17 979
Telefon och porto	0	69
Konsultarvoden	29 565	3 917
Revisionsarvode extern revisor	13 770	13 388
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-200	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>73 430</b>	<b>92 659</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	175 350	182 611
Arvoden föreningsrevisor	3 675	3 381
Arvode valberedning	3 675	3 381
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	56 826	49 899
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>239 526</b>	<b>239 272</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	488 635	476 025
Avskrivning maskiner och inventarier	35 359	35 359
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>523 994</b>	<b>511 384</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	719	447
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	1 377	0
Ränteintäkter från skattekonto	508	20
Räntekostnader	-177 117	-174 171
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-174 513</b>	<b>-173 704</b>



## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	30 077 567	28 976 577
Årets anskaffning	315 260	1 100 990
Ingående avskrivning på byggnader	-12 512 817	-12 036 792
Årets avskrivningar, byggnader	-488 635	-476 025
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>17 391 375</b>	<b>17 564 750</b>
Mark	618 000	618 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>18 009 375</b>	<b>18 182 750</b>
Taxeringsvärde byggnad	70 524 000	70 524 000
Taxeringsvärde mark	19 932 000	19 932 000

## Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	313 789	247 539
Årets anskaffning	0	66 249
Ingående avskrivningar på inventarier	-221 011	-185 652
Årets avskrivning på inventarier	-35 359	-35 359
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 419</b>	<b>92 777</b>

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

## Not 13 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	1 699 959	739 107
Skattekonto	2 242	47 585
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 702 201</b>	<b>786 692</b>

**Not 14 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>
Försäkringspremier	168 037	149 329
Bevakningskostnader	21 750	19 703
Kabel-TV avgifter m.m.	38 554	38 777
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	229 461	293 356
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>457 802</b>	<b>501 165</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 722 826	11 722 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 722 826</b>	<b>11 722 826</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 992 500	15 992 500
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>15 992 500</b>	<b>15 992 500</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,550	2024-12-30	652 937
Stadshypotek	1,300	2025-10-30	826 752
Stadshypotek	1,520	2025-10-30	4 269 376
Stadshypotek	1,370	2026-03-01	1 848 449
Stadshypotek	1,450	2024-12-30	3 866 612
Stadshypotek	3,810	2027-06-30	258 700
<b>Summa</b>			<b>11 722 826</b>

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-31 593
Avgår lån för omförhandling 2024	-4 516 285
<b>Summa:</b>	<b>7 174 948</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 555 553

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	80 732	80 731
Källskatt för arvoden och personallöner	26 216	22 187
Arbetsgivaravgift	27 053	23 240
Övriga kortfristiga skulder	11 327	21
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>145 328</b>	<b>126 179</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	1 044	5 935
Arvode revision	12 391	12 121
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	26 466	51 107
Elavgifter	86 753	139 306
Uppvärmningskostnader	203 290	187 895
Förutbetalda hyror och avgifter	605 572	636 693
Upplupna räntekostnader	8 842	8 842
Övrigt upplupet och förutbetalt*	162 000	229
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 106 358</b>	<b>1 042 128</b>

\* Faktura från Infometric som ska kvittas mot kreditfaktura som inkommit 2023.

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-\_\_\_\_\_

Maria Eriksson

Veronica Alebark Grigoriadis

Gunnar Hallemark

Seppo Spets

Anna-Karin Wetterström

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Kerstin Smitt  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 120 Vråken i Enköping, org.nr. 717000-2377

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 120 Vråken i Enköping 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 120 Vråken i Enköping 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 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 trygghande 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Smitt  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:14:13



**SEPPO SPETS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:15:06



**ANNA-KARIN WETTERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:23:50



**VERONICA ALEBARK-GREGORIADIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:42:06



**GUNNAR HALLEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:41:32



**KERSTIN SIGNE M SMITT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:08:40



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:11:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN SIGNE M SMITT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:03:22



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:11:41

