

ÅRSREDOVISNING

2023-2024

&

KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 206 Öbrink i Tierp





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 206 Öbrink i Tierp med säte i Uppsala org.nr. 716422-4060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tierp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tierp 132:4	1992-01-01	1992

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 147
25	garageplatser	300
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>4 447</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1,5 rok, 19 st 2 rok, 8 st 2,5 rok, 20 st 3 rok, 3 st 4,5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Lindkvist	Ordförande	2011-02-15
Håkan Söderholm	Ledamot	2018-07-11
Iréne Haglund	Ledamot	2011-02-15
Ulf Törnkvist	Ledamot	2020-02-21
Kerstin Lineruth	Ledamot	2024-02-16
Ulf Eriksson	Ledamot	2011-02-15
Annika Bohlin	Ledamot	2021-09-15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like LS, AB, and others.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Lindkvist, Iréne Haglund, Ulf Törnkvist, Annika Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Söderholm, Iréne Haglund, Kerstin Lindkvist och Ulf Eriksson.

Revisorer har varit: Siv Astrid Guni Kjetselberg med Barbro Forsman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Lagerlöf (sammankallande) och Jenny Norman, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-17. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 525 869 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 9 365 079 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft ett större planerat underhåll samt ökade räntekostnader.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört underhåll och investeringar med befintliga likvida medel.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7% från den 1 oktober 2023. Garageavgiften höjdes till 450 kr/mån och parkeringsavgiften höjdes till 250 kr/mån från 1 oktober 2023.

Ett lån med Nordea förnyades på 3 år, räntesats 5,21% fr.o.m 2023-10-18.

### Kommande år

Styrelsen har beslutat om årsavgiftshöjning med 5% för lägenheter fr.o.m 1 oktober 2024 p.g.a det ökade kostnadsläget.

I december 2024 kommer lånet från Stadshypotek AB (Handelsbanken) att omsättas.

### Underhåll och investeringar

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

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 026 808 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 247 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 545 178 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 21 maj 2024. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. En del hänggrännor och stuprör är i behov av byten.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK genomfördes i maj 2024.

LS  
CE  
AB  
KH  
J  
E

Under året har följande större underhåll/ investeringar skett:

- Byte av ytterdörrar låghusen.
- Montering av rensluckor och större inspektionsluckor i trapphusen(Bergsg.2A , 2C och V.Tämnav. 9Q, 9R)
- Omdragning av vattenledningsrör (inkommande varm- o kallvatten) till kök och badrum i 2:orna Bergsgatan A,B,C.
- Byte av alla radiatorventiler samt termostater i elementen alla lägenheter.
- Byte av torkskåp i tvättstugan på Bergsgatan.
- Installerat nya dörrautomatiker i portarna på Bergsgatan 2A och 2B.

#### Övrigt

Den 6 december 2023 bjöds föreningen på adventskaffe och den 27 augusti 2024 hölls en välbesökt grillkväll med underhållning av Hopkoket.

Under sommaren 2024 bildades även en trivselkommitté.

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

- Omdragning av vattenledningsrör till 3.orna Bergsgatan och V.Tämnavägen.
- I undercentralen har bytts värmepump, expansionskärl, 2 st. ackumulatortankar, styrningssystem m.m
- Bytt utomhusbelysning till energieffektivare lampor.
- Installerat dörröppnare med kod/ tagg.
- Iordningställt ny lekplats.
- Bytt garageportar på samtliga garage.

I övrigt följt Underhållsplanen med löpande underhåll och byte av maskiner vid behov.

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

- Byte av värmepump i undercentralen
- Byte av torkskåp i tvättstugan på V.Tämnavägen.
- Omdragning av vattenledningsrör (inkommande varm- o kallvatten) till kök och badrum i 2:orna på V. Tämnavägen 9Q o 9R.
- Se över rören för inkommande varm-o kallvatten till låghusen.
- Översyn av ny dörrautomatik till portarna Bergsg 2C, V. Tämnav. 9Q o 9R.
- Byte av hängrännor och stuprör.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 25 and various initials.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	206	290	304	277	359
Skuldsättning, kr/kvm	5 288	5 433	5 577	5 710	5 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 288	5 433	5 577	5 710	5 843
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	295	263	204	204	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	937	912	912	912
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	982	944	945	943
Nettoomsättning, tkr	4 360	4 071	3 914	3 920	3 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-522	68	189	55	784
Soliditet, %	29	30	29	29	28

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'LS', 'EF', and 'JH'.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 063 002	0	0	1 063 002
Underhållsfond, kr	4 134 635	0	-107 827	4 026 808
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 197 637</b>	<b>0</b>	<b>-107 827</b>	<b>5 089 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 625 254	68 057	107 827	4 801 138
Årets resultat, kr	68 057	-68 057	-522 183	-522 183
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 693 311</b>	<b>0</b>	<b>-414 356</b>	<b>4 278 955</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 890 948</b>	<b>0</b>	<b>-522 183</b>	<b>9 368 765</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 827 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	4 801 138
Årets resultat, kr	-522 183
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 278 955</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	545 178
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 577 133</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LS", "ZF", "J", "RL", and "AB".

## RESULTATRÄKNING

2023-09-01  
2024-08-312022-09-01  
2023-08-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 360 477	4 071 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	97 646
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 360 477</b>	<b>4 168 720</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 292 551	-2 780 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 009	-40 567
Personalkostnader	Not 6	-131 242	-118 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 984	-812 923
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 295 786</b>	<b>-3 752 479</b>

## Rörelseresultat

64 692

416 240

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 892	6 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-603 767	-354 820
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-586 875</b>	<b>-348 184</b>

## Resultat efter finansiella poster

-522 183

68 057

## Resultat före skatt

-522 183

68 057

## Årets resultat

-522 183

68 057

25  
JH  
CE  
K  
K

# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 347 292	30 636 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	292 500	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 639 792</b>	<b>30 636 441</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**30 640 292**      **30 636 941**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	900 314	1 808 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	91 061	62 252
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>991 375</b>	<b>1 870 419</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	447 113	447 113
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>447 113</b>	<b>447 113</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 436	750
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 436</b>	<b>750</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 442 924**      **2 318 282**

### Summa Tillgångar

**32 083 216**      **32 955 223**

LS  
CE  
TH  
G  
RL



# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 063 002	1 063 002
Fond för yttre underhåll	4 026 808	4 134 635
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 089 810</b>	<b>5 197 637</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 801 138	4 625 254
Årets resultat	-522 183	68 057
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 278 955</b>	<b>4 693 311</b>

### Summa Eget kapital

9 368 765

9 890 948

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 588 169	14 250 503
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 588 169</b>	<b>14 250 503</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 341 502	8 279 168
Leverantörsskulder	Not 16	209 134	70 450
Skatteskulder	Not 17	3 922	18 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 067	13 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	569 657	431 343
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 126 282</b>	<b>8 813 772</b>

### Summa Skulder

22 714 451

23 064 275

### Summa Eget kapital och skulder

32 083 216

32 955 223

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a date '2024-08-31'.

## KASSAFLÖDESANALYS

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

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	64 692	416 241
-----------------	--------	---------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	830 984	812 923
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Erhållen ränta	12 716	3 922
Erlagd ränta	-562 695	-355 646

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

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 243	-78 210
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	209 104	-54 127
---	---------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***Kassaflöde från den löpande verksamheten****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-834 335	-149 000
---	----------	----------

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
--	----------	----------

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början	2 168 113	2 172 011
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 270 336	2 168 113
------------------------------	-----------	-----------

25  
LE JK  
B  
K

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 162 701 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Föreningsavgäld**

Föreningen har en avgäld hos HSB Uppsala Ekonomisk Förening om 1 035 000 kr.

25 LE JP  
K  
AS

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 146 979	3 887 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	199 600	195 800
	Övriga primära intäkter	12 659	4 014
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 362 677</b>	<b>4 087 274</b>
	Hysesbortfall	-2 200	-16 200
	<i>Summa</i>	<b>-2 200</b>	<b>-16 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 360 477</b>	<b>4 071 074</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	10 280
	Övriga sekundära intäkter	0	87 366
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>97 646</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-350 335	-303 153
	Snö och halk-bekämpning	-267 184	-91 357
	Reparationer	-386 062	-443 675
	Planerat underhåll	-545 178	-319 827
	El	-344 333	-473 393
	Uppvärmning	-625 952	-400 140
	Vatten	-251 822	-217 612
	Sophämtning	-69 623	-88 675
	Fastighetsförsäkring	-83 707	-76 364
	Kabel-TV och bredband	-164 674	-164 826
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 902	-114 970
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 779	-86 099
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 292 551</b>	<b>-2 780 091</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-840	-5 120
	Administrationskostnader	-967	-41
	Extern revision	-12 375	-11 907
	Medlemsavgifter	-17 100	-17 100
	Föreningsverksamhet	-5 747	-2 695
	Övriga förvaltningskostnader	-3 980	-3 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-41 009</b>	<b>-40 567</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LS", "L", "K", and "R".

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 600	-35 436
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-58 068	-67 011
	Sociala avgifter	-17 574	-14 451
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-131 242</b>	<b>-118 898</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	674	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 821	4 981
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 397	1 655
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>16 892</b>	<b>6 636</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-603 447	-354 340
	Övriga räntekostnader	-320	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-603 767</b>	<b>-354 820</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "B. ÖH" and other illegible marks.

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 678 620	54 529 620
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 560 000	1 560 000
	Årets investeringar	541 836	149 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 780 456</b>	<b>56 238 620</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 602 179	-24 789 256
	Årets avskrivningar	-830 984	-812 923
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 433 163</b>	<b>-25 602 179</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 347 292</b>	<b>30 636 441</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 235 000	33 244 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	391 000	391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 407 000	7 407 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	396 000	396 000
	<b>Summa</b>	<b>41 429 000</b>	<b>41 438 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 515 000	49 515 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 10	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	292 500	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>292 500</b>	<b>0</b>
Not 11	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	818 787	1 720 250
	Övriga fordringar	81 527	87 917
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>900 314</b>	<b>1 808 167</b>
Not 12	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	29 247	25 213
	Upplupna ränteintäkter	7 766	3 590
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 048	33 449
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 061</b>	<b>62 252</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a large signature.

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

447 113

447 113

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

447 113

447 113

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Handkassa

3 686

0

Affärskonto Handelsbanken

750

750

*Summa Kassa och bank*

4 436

750

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,93%	2026-01-21	7 309 001	200 000
Stadshypotek AB	1,34%	2024-12-30	6 941 502	200 000
Nordea Hypotek AB	5,21%	2026-10-21	7 679 168	200 000
			<b>21 929 671</b>	<b>600 000</b>

Långfristig del

14 588 169

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 941 502

Kortfristig del

7 341 502

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 16</b>	<b>Leverantörsskulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

209 134

70 450

*Summa Leverantörsskulder*

209 134

70 450

<b>Not 17</b>	<b>Skatteskulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

*Skatteskulder*

Skatteskulder

3 922

18 929

*Summa Skatteskulder*

3 922

18 929

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	2 067	1 877
	Övriga kortfristiga skulder	0	12 005
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 067</b>	<b>13 882</b>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	357 899	334 978
	Upplupna räntekostnader	71 996	30 924
	Övriga upplupna kostnader	139 762	65 441
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>569 657</b>	<b>431 343</b>

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

Tierp/ Uppsala, datum 2024-11-05

*Ulf Eriksson*

Ulf Eriksson

*Iréne Haglund*

Iréne Haglund

*Kerstin Lindkvist*

Kerstin Lindkvist

*Håkan Söderholm*

Håkan Söderholm

*Annika Bohlin*

Annika Bohlin

*Kerstin Lineruth*

Kerstin Lineruth

*Ulf Törnkvist*

Ulf Törnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-11

*Siv Astrid Guni Kjsetsberg*

Siv Astrid Guni Kjsetsberg  
Av föreningen vald revisor

*Lizette Söderdahl*

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 206 Öbrink i Tierp, org.nr. 716422-4060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 206 Öbrink i Tierp för räkenskapsåret 2023/2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 Bostadsrättsförening 206 Öbrink i Tierp för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 överträdelse 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.

Tierp den 11/11 2024

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Kjetselberg  
Av föreningen vald revisor