

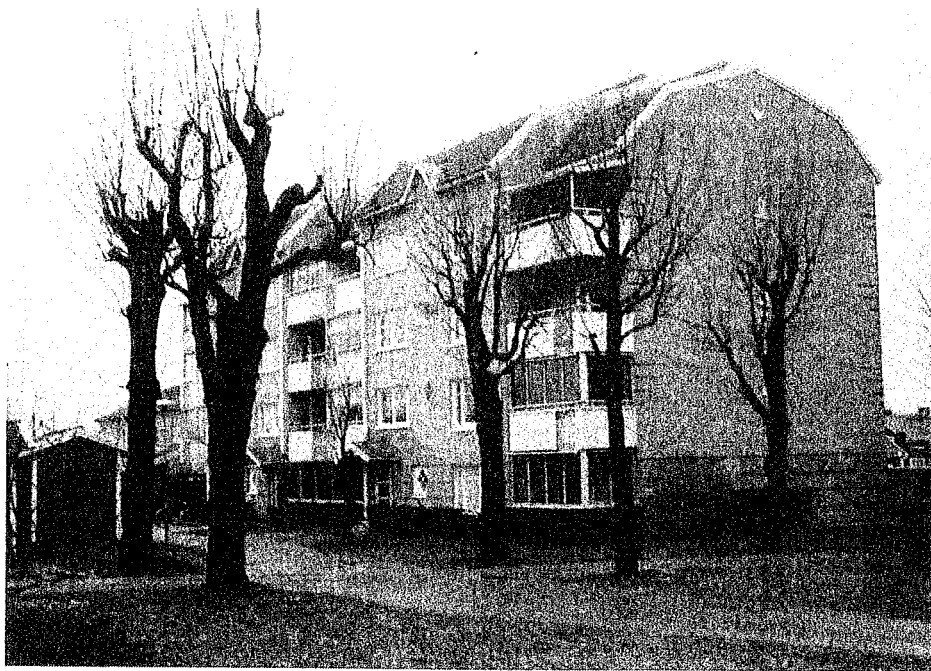
ÅRSREDOVISNING

2024-2025

&

KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 206 Öbrink i Tierp



kontakt.uppsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 206 Öbrink i Tierp med säte i Uppsala org.nr. 716422-4060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 147
25	garageplatser	300
30	p-platser	0
Totalt 111 objekt		4 447

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 29 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SH", "JE", "AB", and several other illegible marks.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Lindkvist	Ordförande
Håkan Söderholm	Ledamot
Irène Haglund	Ledamot
Tommy Sahlén	Ledamot
Kerstin Lineruth	Ledamot
Ulf Eriksson	Ledamot
Annika Bohlin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irène Haglund, Håkan Söderholm, Kerstin Lineruth och Ulf Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Siv Kjetselberg vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%, fr.o.m. 2025-04-01 med +10%.

Styrelsen har under året jobbat mycket med föreningens ekonomi för att få den i balans. Vi har sett över våra avtal och underhållsplanen för att skapa en långsiktig buffert och ett årligt sparande.

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 2025-06-04.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 347 855 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 925 019 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 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 positivt kassaflöde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LE", "JP", "KS", "AB", "KH", and others.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 728 630 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 221 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Övrigt

Den 18 december 2024 bjöds föreningen på adventskaffe och allsång med Thomas Löfgren. Medlemsmöte 6 mars gällande föreningens ekonomi. Trivselkommittén har ordnat flera gemensamma aktiviteter som bingo, författarbesök, info om Kommunens Kris och beredskapsplan, mobil- och datahjälp.

Gemensam arbetsdag på området 12 april och den 12 juli hölls Öbrinksspelen. Den 26 augusti hölls en välbesökt grillkväll med underhållning av Hopkoket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Omdragning av vattenledningsrör till 3:orna Bergsgatan och V.Tämnarvägen.
 - I undercentralen har bytts värmepump, expansionskärl, 2 st. ackumulatortankar, styrningssystem m.m
 - Bytt utomhusbelysning till energieffektiva lampor.
 - Installerat dörröppnare med kod/ tagg.
 - Iordningställt ny lekplats.
 - Bytt ytterdörrar på låghusen.
 - Bytt garageportar på samtliga garage.
 - Omdragning av vattenledningsrör till 2:orna på Bergsgatan och V.Tämnarvägen
- 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 torkskåp i tvättstugan på V.Tämnarvägen.
- Se över rören för inkommande varm- o kallvatten till låghusen.
- Översyn av ny dörrautomatik till portarna Bergsg 2C, V. Tämnarv. 9Q o 9R.
- Byte av hänggrännor och stuprör.
- Stamspolning
- Rensning av dagvattenbrunnarna.
- Beskärning av alléträden.
- Byte av sand i lekparkens sandlåda.
- Åtgärda dörren till soprum för glas, metall och tidningar.
- Ommålning av parkeringsrutor.
- Ta bort plattor längs husväggar och ersätta med grovt grus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH", "TS", "LE", "AB", and "KR".

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	274	206	290	304	277
Skuldsättning, kr/kvm	4 909	5 288	5 433	5 577	5 710
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 264	5 288	5 433	5 577	5 710
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	242	295	263	204	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	1 000	937	912	912
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	1 051	982	944	945
Nettoomsättning, tkr	4 738	4 360	4 071	3 914	3 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	348	-522	68	189	55
Soliditet, %	30	29	30	29	29

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.

TS
AB
CE
Ch
KH

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	1 063 002	0	0	1 063 002
Underhållsfond, kr	4 026 808	0	-298 178	3 728 630
S:a bundet eget kapital, kr	5 089 810	0	-298 178	4 791 632
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 801 138	-522 183	298 178	4 577 133
Årets resultat, kr	-522 183	522 183	347 885	347 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 278 955	0	646 063	4 925 018
S:a eget kapital, kr	9 368 765	0	347 885	9 716 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 545 178 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	4 577 133
Årets resultat, kr	347 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 925 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	4 704 018

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LS", "TS", "AB", and "UE", and a large signature at the bottom right.

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 738 068	4 360 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 709	0
Summa Rörelseintäkter		5 007 777	4 360 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 874 502	-3 292 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 064	-41 009
Personalkostnader	Not 6	-160 374	-131 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-870 651	-830 984
Summa Rörelsekostnader		-3 951 592	-4 295 786
Rörelseresultat		1 056 185	64 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 880	16 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-724 180	-603 767
Summa Finansiella poster		-708 300	-586 875
Resultat efter finansiella poster		347 885	-522 183
Resultat före skatt		347 885	-522 183
Årets resultat		347 885	-522 183

7H CG
EJS
AB
Q KL
H

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 30 463 954 30 347 292

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 11 0 292 500

Summa Materiella anläggningstillgångar

30 463 954 30 639 792

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

30 464 454 30 640 292

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

919 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 485 782 900 314

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 345 663 91 061

Summa Kortfristiga fordringar

1 832 364 991 375

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 447 113 447 113

Summa Kortfristiga placeringar

447 113 447 113

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 15 3 526 4 436

Summa Kassa och bank

3 526 4 436

Summa Omsättningstillgångar

2 283 003 1 442 924

Summa Tillgångar

32 747 456 32 083 216

2025-08-31
2024-08-31
AB
2025-08-31
2024-08-31

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 063 002	1 063 002
Fond för yttre underhåll	3 728 630	4 026 808
Summa Bundet eget kapital	4 791 632	5 089 810

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 577 133	4 801 138
Årets resultat	347 885	-522 183
Summa Fritt eget kapital	4 925 018	4 278 955

Summa Eget kapital

9 716 650 9 368 765

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 320 670	14 588 169
Summa Långfristiga skulder		14 320 670	14 588 169

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 509 001	7 341 502
Leverantörsskulder	Not 17	592 042	209 134
Skatteskulder	Not 18	11 950	3 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 242	2 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	594 901	569 657
Summa Kortfristiga skulder		8 710 136	8 126 282

Summa Skulder

23 030 806 22 714 451

Summa Eget kapital och skulder

32 747 456 32 083 216

CG
th JS
IE
AB AV
Q KL

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 056 185

64 692

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

870 651

830 984

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***870 651****830 984**

Erhållen ränta

19 180

12 716

Erlagd ränta

-714 273

-562 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 231 743****345 697***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar

-262 707

-18 243

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

406 448

209 104

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***143 740****190 861****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 375 484****536 558**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

-694 812

-834 335

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-694 812****-834 335**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

-100 000

-600 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-100 000****-600 000**

Årets kassaflöde

580 671**-897 777**

Likvida medel vid årets början

1 270 336**2 168 113**

Likvida medel vid årets slut

1 851 007**1 270 336**

Un 74
TS ABCE
KH KH

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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 tkr.

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JH", "AB", and "KH", and a signature that appears to be "E.S.".

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 543 246	4 146 979
	Hyror garage och parkeringsplatser	242 750	199 600
	Hyror övrigt	1 600	3 439
	Övriga primära intäkter	2 572	12 659
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 790 168	4 362 677
	Hysesbortfall	-52 100	-2 200
	<i>Summa</i>	-52 100	-2 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 738 068	4 360 477
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	269 709	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	269 709	0
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-335 584	-350 335
	Snö och halk-bekämpning	-95 233	-267 184
	Reparationer	-828 413	-386 062
	Planerat underhåll	0	-545 178
	El	-313 682	-344 333
	Uppvärmning	-508 756	-625 952
	Vatten	-251 548	-251 822
	Sophämtning	-69 152	-69 623
	Fastighetsförsäkring	-93 005	-83 707
	Kabel-TV och bredband	-164 598	-164 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 567	-114 902
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 964	-88 779
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 874 502	-3 292 551

CR
 JH
 UTS
 AB
 K
 Q
 K

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-3 817

-840

Administrationskostnader

-1 448

-967

Extern revision

-12 500

-12 375

Medlemsavgifter

-11 400

-17 100

Föreningsverksamhet

-1 411

-5 747

Övriga förvaltningskostnader

-15 488

-3 980

*Summa Övriga externa kostnader***-46 064****-41 009**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-61 810

-53 600

Revisionsarvode

-2 400

-2 000

Övriga arvoden

-70 954

-58 068

Sociala avgifter

-25 210

-17 574

Uttagsbeskattning

0

0

*Summa Personalkostnader***-160 374****-131 242**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader

-870 651

-830 984

*Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar***-870 651****-830 984**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB

146

674

Ränteintäkter placeringar

15 734

12 821

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0

3 397

*Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter***15 880****16 892**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut

-723 860

-603 447

Övriga räntekostnader

-320

-320

*Summa Räntekostnader och liknande resultatposter***-724 180****-603 767**

Handwritten signatures and initials: *CE*, *TS*, *TH*, *CE*, *AB*, *HL*, *HL*.

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 220 456	54 678 620
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 560 000	1 560 000
	Årets investeringar	987 312	541 836
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	57 767 768	56 780 456
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 433 163	-25 602 179
	Årets avskrivningar	-870 651	-830 984
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-27 303 814	-26 433 163
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 463 954	30 347 292
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 235 000	33 235 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	406 000	391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 807 000	7 407 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	432 000	396 000
	<i>Summa</i>	43 880 000	41 429 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 515 000	49 515 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 515 000	49 515 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	292 500	0
	Årets investeringar	694 812	292 500
	Omklassificering till byggnad	-987 312	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	292 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 400 368	818 787
	Övriga fordringar	85 414	81 527
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 485 782	900 314
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	31 879	29 247
	Upplupna ränteintäkter	4 466	7 766
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 318	54 048
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	345 663	91 061

CH
TS
TH
UE
HCE
AS
H

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-08-31 2024-08-31*Övriga kortfristiga placeringar**Övriga kortfristiga placeringar**Summa Övriga kortfristiga placeringar*

447 113

447 113

447 113**447 113****Not 15 Kassa och bank 2025-08-31 2024-08-31***Kassa och bank**Kassa**Handelsbanken**Bankkonto 10**Summa Kassa och bank*

2 776

3 686

750

750

0

0

3 526**4 436****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

1,93%

2026-01-21

7 109 001

200 000

Nordea Hypotek AB

5,21%

2026-10-21

7 479 168

200 000

Stadshypotek AB

3,03%

2027-10-30

500 000

0

Stadshypotek AB

3,22%

2027-12-30

6 741 502

200 000

21 829 671**600 000**

Långfristig del

14 320 670

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 109 001

Kortfristig del

7 509 001

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

3,48%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Leverantörsskulder 2025-08-31 2024-08-31*Leverantörsskulder**Leverantörsskulder**Summa Leverantörsskulder*

592 042

209 134

592 042**209 134****Not 18 Skatteskulder 2025-08-31 2024-08-31***Skatteskulder**Skatteskulder**Summa Skatteskulder*

11 950

3 922

11 950**3 922**

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	2 067	2 067
	Övriga kortfristiga skulder	175	0
	Summa Övriga skulder	2 242	2 067

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	410 342	357 899
	Upplupna räntekostnader	81 903	71 996
	Övriga upplupna kostnader	102 656	139 762
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	594 901	569 657

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, 2025-10-28

Kerstin Lindkvist



Håkan Söderholm



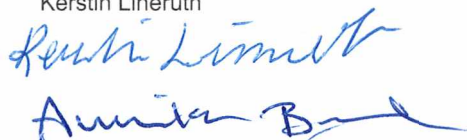
Irène Haglund



Tommy Sahlén



Kerstin Lineruth

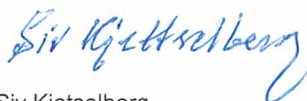


Ulf Eriksson



Annika Bohlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-28



Siv Kjetselberg
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
Utsedd av HSB Riksförbund
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 206 Öbrink i Tierp för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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. Revisorerans 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, förfälskning, avsiktlig 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.

Ch

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 206 Öbrink i Tierp för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionssed 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 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.

Tierp 25/10/28



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Kjetselberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

