

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta



HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta
Org nr 716422-3906**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 86 Vintergatan i Storvreta (716422-3906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jens Bjurlerstam	Ordförande	
Sofia Karthe	Vice ordförande	
Kristina Elofsson-Kallio	Sekreterare	
Daniel Hågebrand	Ledamot	
Hannes Kalisky	Ledamot	
Johan Karlsson	Ledamot	
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Jens Bjurlerstam, Sofia Karthe och Kristina Elofsson-Kallio, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Storvreta.

Revisorer har under året varit Pontus Borneskog Fletcher, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Johan Levol.

Som vicevärd har Mattias Lindgren HSB Boservice i Uppsala fungerat.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Fastighetsskötsel - HSB Boservice i Uppland AB
Hisservice - KONE
Städning - Sinnesfrid
Sopphantering och vatten och avlopp - Uppsala vatten
Sopphantering - Returpappercentralen
Brandsäkring - Brandsäkra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 151 232 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 737 208 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 185 960 kr. Årets underskott bottnar främst i det fortsatta årsavgiftsbortfallet och i andra hand på de genomförda underhållsåtgärderna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 272 060 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 671 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 185 960 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Tidigare genomfört underhåll:

2018 Målat lamellhus och punkthus. Panelat om kvarterslokal. 38 st värmepumpar och inbyggnation av dessa. Nytt passersystem.
2019 Byte radventiler. Installation avhärtningsfilter.
2021 Installation av bergvärme

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 13 april 2022.

Styrelsen beslutade under året att lämna årsavgifterna oförändrade för kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 874 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 117 (119).

Under året har 8 (15) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fullerö 45:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 102 862 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 672 000 kr. Fastigheterna byggdes 1992.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	3 st
med sammanlagd yta av 7 904 kvm	2 rok	21 st
	3 rok	26 st
	4 rok	4 st
	4 rok radhus	<u>38 st</u>
Summa bostadslägenheter		92 st
Garage		43 st
P-plats med motorvärmare		28 st
P-plats		37 st
Gästparkering		<u>15 st</u>
Summa bilplatser		123 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	874	874	874	874
Låneskuld kr/kvm	8 160	8 099	8 302	7 593
Likvida medel	1 948	168	6 565	1 685
Kassalikviditet i %	9,2	0,7	34,1	4,8
Soliditet i %	13,8	13,6	13,2	13,8
Överskott för underhåll kr/kvm	254	244	246	303
Nettoomsättning	6 514	6 527	6 514	6 515
Resultat efter finansiella poster	151	-10	460	12
Årets resultat	151	-10	460	12
Eget kapital	10 450	10 299	10 308	9 849
varav underhållsfond	3 272	3 025	2 454	2 209
Utfört underhåll	186	256	7	222

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 915 026	3 025 396	-631 959	-9 817	10 298 646
Avsättning till fond för yttre underhåll		503 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-256 336			
Balanseras i ny räkning			-256 481	9 817	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				151 232	151 232
Belopp vid årets utgång	7 915 026	3 272 060	-888 440	151 232	10 449 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-888 440
Årets resultat	151 232
	<hr/>
Att disponera	-737 208
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	671 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-185 960
Balanserat resultat	-1 222 248
	<hr/>
Summa	-737 208

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 514 377	6 527 122
Övriga rörelseintäkter	3	748	0
Summa rörelseintäkter		6 515 125	6 527 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 858 736	-3 638 319
Periodiskt underhåll	5	-193 690	-256 336
Övriga externa kostnader	6	-38 405	-316 111
Personalkostnader och arvoden	7	-127 002	-139 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 554 888	-1 682 446
Summa rörelsekostnader		-5 772 721	-6 032 464
Rörelseresultat		742 404	494 658
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 554	9 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 726	-514 246
Summa finansiella poster		-591 172	-504 475
Resultat efter finansiella poster		151 232	-9 817
Resultat före skatt		151 232	-9 817
Årets resultat		151 232	-9 817

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	73 655 038	75 209 926
Summa materiella anläggningstillgångar		73 655 038	75 209 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 655 538	75 210 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	12	1 932 446	145 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	371 243	185 067
Summa kortfristiga fordringar		2 303 689	330 976
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	25 035	25 000
Summa kassa och bank		25 035	25 000
Summa omsättningstillgångar		2 328 724	355 976
SUMMA TILLGÅNGAR		75 984 262	75 566 402

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 915 026	7 915 026
Fond för yttre underhåll		3 272 060	3 025 396
Summa bundet eget kapital		11 187 086	10 940 422
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-888 440	-631 959
Årets resultat		151 232	-9 817
Summa ansamlad förlust		-737 208	-641 776
Summa eget kapital		10 449 878	10 298 646
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	40 109 002	16 051 200
Summa långfristiga skulder		40 109 002	16 051 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	24 385 332	47 965 918
Leverantörsskulder		289 676	154 330
Skatteskulder		10 568	6 388
Övriga skulder	16	20 149	20 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	719 657	1 069 471
Summa kortfristiga skulder		25 425 382	49 216 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 984 262	75 566 402

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 24 385 332 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 097 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 911 688	6 911 688
Årsavgiftsbortfall	-688 500	-684 000
Hysesintäkter garage	147 600	135 600
Hysesintäkter p-platser	128 175	130 075
Överlåtelseavgift	9 664	15 470
Pantförskrivningsavgift	5 768	13 798
Avgift för andrahandsuthyrning	0	794
Övriga intäkter	-18	3 697
Summa nettoomsättning	6 514 377	6 527 122

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	748	0
Summa övriga rörelseintäkter	748	0

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	604 646	564 871
Serviceavtal	162 221	58 589
Entreprenadstäd	127 794	124 406
Besiktningkostnader	71 424	76 438
Snörenhållning	9 004	6 968
Förbrukningsmaterial	4 920	10 962
Reparationer	487 983	295 803
Elavgifter	782 515	585 027
Uppvärmning	79 521	380 342
Vatten och avlopp	331 885	364 206
Sophämtning	228 285	221 365
Fastighetsförsäkringar	106 821	91 262
Kabel-TV, bredband m.m	291 544	300 483
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	150 598	146 418
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 700	110 736
Vicevärdstjänster enl avtal	224 249	219 304
Övriga externa tjänster, drift	45 901	38 264
Studie- och fritidsverksamhet	0	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	35 380	35 300
Övriga driftskostnader	1 345	700
Summa driftkostnader	3 858 736	3 638 319

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	50 000
Planerat underhåll mark	20 210	0
Planerat underhåll lokaler	0	14 319
Planerat underhåll ventilation	74 500	0
Planerat underhåll el-installationer	0	192 017
Planerat underhåll vatten och avlopp	91 250	0
Planerat underhåll lås-system	7 730	0
Summa underhållskostnader	193 690	256 336

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 943	0
Telefon och porto	12 555	0
Konsultarvoden	10 482	308 024
Revisionsarvode extern revisor	13 425	8 087
Summa övriga externa kostnader	38 405	316 111

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 568	73 572
Arvoden föreningsrevisor	70	4 790
Arvode valberedning	0	964
Övriga arvoden	0	26 709
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 364	33 217
Summa personalkostnader och arvoden	127 002	139 252

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 554 888	1 682 446
Summa av- och nedskrivningar	1 554 888	1 682 446

Not 9 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 751	2 165
Ränteintäkter från placeringar	0	4 578
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	1 754	3 028
Ränteintäkter från skattekonto	49	0
Räntekostnader	<u>-594 726</u>	<u>-514 246</u>
Summa finansiella poster	-591 172	-504 475

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	105 293 509	96 185 598
Årets anskaffning *	0	9 107 911
Ingående avskrivning på byggnader	-13 459 583	-11 777 137
Årets avskrivningar, byggnader	-1 554 888	-1 682 446
Ingående nedskrivningar	<u>-21 730 000</u>	<u>-21 730 000</u>
Bokförda värden byggnader	68 549 038	70 103 926
Mark	<u>5 106 000</u>	<u>5 106 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	73 655 038	75 209 926
Taxeringsvärde byggnad	82 672 000	58 642 000
Taxeringsvärde mark	20 190 000	14 777 000
* Avser installation av bergvärme.		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	1 922 997 9 449	142 516 3 093
Summa övriga fordringar	1 932 446	145 609

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	28 323	0
Sophämningskostnader	68 154	0
Försäkringspremier	129 742	106 821
Kabel-TV avgifter m.m.	13 825	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	123 609	78 246
Övrigt upplupet och förutbetalt	7 590	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	371 243	185 067

Not 14 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Nordea	25 035	25 000
Summa kassa och bank	25 035	25 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	64 494 334	64 017 118
Summa långfristiga skulder	64 494 334	64 017 118
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	89 545 000	89 545 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	89 545 000	89 545 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Danske Bank	0,770	2023-06-30	10 751 615
Danske Bank	0,370	2024-09-30	6 475 000
Danske Bank	1,030	2023-05-02	12 714 111
Danske Bank	0,290	2023-03-31	9 420 974
Danske Bank	0,990	2024-07-01	16 051 200
Danske Bank	0,370	2024-09-30	9 081 434
Summa			64 494 334
Avgår kortfristig			-36 886 700
Totalt			23 607 634

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 47 288 539

Not 16 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	4 500	4 500
Depositioner	6 750	6 750
Övriga kortfristiga skulder	8 899	9 199
Summa övriga skulder	20 149	20 449

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	1 904	6 664
Arbetsgivaravgifter	598	2 094
Reparationskostnader	0	15 347
Underhållsutgifter	0	89 132
Arvode revision	10 500	10 200
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	15 114	57 290
Elavgifter	157 976	178 885
Uppvärmningskostnader	0	70 445
Kostnader för vatten och avlopp	0	31 541
Sophämningskostnader	0	28 346
Förutbetalda hyror och avgifter	530 894	529 878
Upplupna räntekostnader	2 671	1 274
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	48 375
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	719 657	1 069 471

Storvreta 2023-_____

Jens Bjurlerstam

Sofia Karthe

Kristina Elofsson-Kallio

Daniel Hågebrand

Hannes Kalisky

Mattias Lindgren

Johan Karlsson

Pontus Borneskog Fletcher

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-_____.

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Brf 86 Vintergatan i Storvreta för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Storvreta

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Borneskog Fletcher
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS BJURELSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 08:33:12



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 22:32:46



SOFIA KARTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:18:00



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 22:18:15



DANIEL HÅGEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 18:35:01



HANNES KALISKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 09:09:06



KRISTINA ELOFSSON KALLIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 20:47:33



PONTUS BORNESKOG SKOLSEGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 09:18:22



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 13:44:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PONTUS BORNESKOG SKOLSEGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 09:19:19



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 13:44:42

