



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta med säte i Uppsala org.nr. 716422-3906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 904
43	garageplatser	516
80	p-platser	0
Totalt 215 objekt		8 420

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Levol	Ordförande
Kristina Elofsson Kallio	Ledamot
Åse Ekdahl	Ledamot
John-Christian Eurell	Ledamot
Linus Blomberg	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Ingrid Söderlund	Ledamot
Mattias Lindgren	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Levol, Ingrid Söderlund, Åse Ekdahl samt Linus Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Elofsson Kallio, Mattias Lindgren, Johan Levol och Johan Karlsson.

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

Valberedning har varit: Katie Puryer, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 973 950 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 417 783kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10% och fr.o.m. 2024-10-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

De genomförda projekten och avgiftshöjningarna innebär en ökad kostnadsbörda på kort sikt, men stärker samtidigt föreningens långsiktiga förvaltningsplan. Styrelsen bedömer att föreningen har tillräckliga resurser för att fullfölja planerade underhållsåtgärder och uppfylla sina finansiella åtaganden. Fortsatt god kostnadskontroll och noggrann uppföljning av investeringar förblir prioriterade frågor även framöver.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

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 4 257 181 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 469 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 061 767 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-28.

HSB Brf 86 Vintergatan är en bostadsrättsförening som förvaltar både flerbostadshus och radhus. Föreningens syfte är att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna samt att långsiktigt verka för en god boendemiljö. Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen fortsatt sitt arbete med att förbättra föreningens fastigheter och säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Avgiftshöjningar

- För att möta ökade driftkostnader och finansiera de planerade underhållsinsatserna beslutade styrelsen att höja månadsavgiften vid två tillfällen under året. Höjningarna har kommunicerats i god tid till medlemmarna och motiverats av både omvärldsfaktorer och föreningens investeringsbehov.

2. Projekt IMD/Ecoguard

- Installations- och uppföljningsarbetet med individuell mätning och debitering (IMD) inleddes och installationen av Ecoguard slutförts. Syftet är att minska energiförbrukningen och uppmuntra medlemmarna till en mer medveten användning av el och vatten.

3. Installation av nya fläktmotorer

- För att förbättra inomhusklimatet och ventilationen i flerbostadshusen byttes äldre fläktmotorer ut mot mer energisnåla och effektiva modeller.

4. Stamspolning i flerbostadshus

- En stamspolning genomfördes i föreningens flerbostadshus. Åtgärden säkerställer fungerande avlopp och förebygger framtida problem med stopp eller fuktskador.

5. Rengöring av tak

- Ett projekt för att rengöra och underhålla taken på samtliga byggnader avslutades under året. Insatsen syftar till att förlänga takens livslängd och upptäcka eventuella skador i tid.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Inga större oförutsedda händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning eller resultat.

Planerade åtgärder för 2025

- Ommålning av radhusen:** Under året planeras en yttre renovering och ommålning av föreningens radhus för att bibehålla fastigheternas goda skick och motverka framtida fuktskador.
- Slutförande av IMD-projektet:** Arbetet med IMD i resten av fastigheterna förväntas avslutas under 2025, vilket kommer att möjliggöra en mer rättvis och miljövänlig energidebitering.
- Stamspolning av Radhus**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2019 Byte radventiler. Installation avhärdningsfilter.

2021 Installation av bergvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	80	-7	226	230	232
Skuldsättning, kr/kvm	7 623	7 506	7 682	7 625	7 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 097	7 973	8 160	8 099	8 302
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	123	111	142	158	141
Årsavgifter, kr/kvm	891	788	787	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	878	757	776	777	776
Nettoomsättning, tkr	7 373	6 353	6 514	6 527	6 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 974	-1 722	151	-10	460
Soliditet, %	9	12	14	14	13

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med 2% från 2025-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 915 026	0	0	7 915 026
Underhållsfond, kr	3 757 100	0	500 081	4 257 181
S:a bundet eget kapital, kr	11 672 126	0	500 081	12 172 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 222 248	-1 721 504	-500 081	-3 443 833
Årets resultat, kr	-1 721 504	1 721 504	-1 973 950	-1 973 950
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 943 752	0	-2 474 031	-5 417 783
S:a eget kapital, kr	8 728 374	0	-1 973 950	6 754 424

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 581 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 919 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	-3 443 833
Årets resultat, kr	-1 973 950
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 417 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-469 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 061 767
Balanseras i ny räkning, kr	-4 825 016

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 373 156	6 353 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 759	0
Summa Rörelseintäkter		7 657 915	6 353 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 462 804	-4 515 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 499	-151 538
Personalkostnader	Not 6	-188 710	-143 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 584 343	-1 581 397
Summa Rörelsekostnader		-7 394 357	-6 392 429
Rörelseresultat		263 559	-39 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 852	2 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 241 361	-1 685 112
Summa Finansiella poster		-2 237 509	-1 682 171
Resultat efter finansiella poster		-1 973 950	-1 721 503
Resultat före skatt		-1 973 950	-1 721 503
Årets resultat		-1 973 950	-1 721 503

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	70 911 409	72 338 738
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		70 911 409	72 338 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		70 911 909	72 339 238

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 630	11 237
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	826 238	698 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	286 535	304 097
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 127 403	1 014 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	25 952	25 481
<i>Summa Kassa och bank</i>		25 952	25 481
Summa Omsättningstillgångar		1 153 356	1 039 768
Summa Tillgångar		72 065 264	73 379 006

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 915 026	7 915 026
Fond för yttre underhåll	4 257 181	3 757 100
Summa Bundet eget kapital	12 172 207	11 672 126

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 443 833	-1 222 248
Årets resultat	-1 973 950	-1 721 504
Summa Ansamlad förlust	-5 417 783	-2 943 752

Summa Eget kapital

6 754 424 8 728 374

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 956 888	31 616 952
Summa Långfristiga skulder		30 956 888	31 616 952

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 042 258	31 404 978
Leverantörsskulder		478 339	257 800
Skatteskulder		13 728	16 117
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 260	21 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	799 368	1 333 363
Summa Kortfristiga skulder		34 353 952	33 033 680

Summa Skulder

65 310 840 64 650 632

Summa Eget kapital och skulder

72 065 264 73 379 006



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 559	-39 332
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 584 343	1 581 397
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 584 343	1 581 397
Erhållen ränta	3 852	2 940
Erlagd ränta	-2 251 094	-1 647 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-399 340	-102 062
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-137 692	55 315
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-307 275	550 607
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-444 967	605 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-844 307	503 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-157 014	-265 097
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 014	-265 097
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	977 216	-1 472 404
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	977 216	-1 472 404
Årets kassaflöde	-24 104	-1 233 641
Likvida medel vid årets början	714 391	1 948 032
Likvida medel vid årets slut	690 286	714 391



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	7 735 578	6 911 688
	Hyror garage och parkeringsplatser	313 331	272 225
	Hyror förbrukningsbaserad	5 899	0
	Övriga primära intäkter	14 591	20 686
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 069 399	7 204 599
	Hyesrabatter	0	-167 502
	Hyesbortfall	-696 243	-684 000
	<i>Summa</i>	-696 243	-851 502
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 373 156	6 353 097

*i årsavgiften ingår värme, vatten samt tv- och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	284 759	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	284 759	0

*Avser korrigerig av för mycket avskrivning tidigare år.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-983 581	-860 670
	Snö och halk-bekämpning	-23 672	-40 141
	Reparationer	-1 161 105	-1 374 637
	Planerat underhåll	-1 061 767	-80 919
	Försäkringsskador	0	-52 500
	El	-609 422	-609 253
	Vatten	-427 463	-324 996
	Sophämtning	-251 824	-251 632
	Fastighetsförsäkring	-136 576	-129 742
	Kabel-TV och bredband	-280 855	-280 690
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-162 150	-158 808
	Förvaltningsavtalskostnader	-364 390	-351 550
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 462 804	-4 515 536

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-50 396	-31 348
	Extern revision	-14 750	-12 125
	Konsultkostnader	0	-7 875
	Medlemsavgifter	-35 490	-35 490
	Föreningsverksamhet	-6 794	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-51 069	-56 575
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 499	-151 538
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-104 410
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-7 026	-112
	Löner och övriga ersättningar	-16 462	0
	Sociala avgifter	-44 892	-34 187
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-188 710	-143 959
Föreningen har ingen anställd personal, men haft sommarjobbare under några veckor.			
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 584 343	-1 581 397
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 584 343	-1 581 397
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	752	1 715
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 100	1 226
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 852	2 941
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 233 147	-1 683 429
	Övriga räntekostnader	-8 214	-1 682
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 241 361	-1 685 112

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 588 062	105 293 509
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 106 000	5 106 000
	Årets investeringar	0	265 097
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 694 062	110 664 606
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 595 868	-15 014 471
	Årets avskrivningar	-1 584 343	-1 581 397
	Återförda avskrivningar	127 558	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 052 653	-16 595 868
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-21 730 000	-21 730 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-21 730 000	-21 730 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 911 409	72 338 738
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	672 000	670 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	590 000	590 000
	<i>Summa</i>	102 862 000	102 860 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 545 000	89 545 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 545 000	89 545 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	664 334	688 910
	Övriga fordringar	161 904	10 043
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	826 238	698 953

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	162 104	136 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 431	167 521
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	286 535	304 097

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	25 952	25 481
<i>Summa Kassa och bank</i>	25 952	25 481

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	4,08%	2026-06-30	12 252 111	231 000
Stadshypotek	4,1%	2028-03-01	9 068 314	201 520
Danske Bank	2,75%	2025-09-30	17 006 834	524 800
Danske Bank	3,76%	2025-07-30	15 375 360	337 920
Danske Bank	4,08%	2026-06-30	10 296 527	227 544
			63 999 146	1 522 784

Långfristig del	30 956 888
Nästa års amortering av långfristig skuld	660 064
Lån som ska konverteras inom ett år	32 382 194
Kortfristig del	33 042 258
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 522 784
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 091 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	6 750	6 750
Momsskuld	3 146	4 500
Övriga kortfristiga skulder	10 364	10 172
<i>Summa Övriga skulder</i>	20 260	21 422

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	621 194	552 588
	Upplupna räntekostnader	30 983	40 716
	Övriga upplupna kostnader	147 191	740 060
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	799 368	1 333 363

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

- Johan Levöl
- Linus Blomberg
- Johan Karlsson
- Ingrid Söderlund
- John-Christian Eurell
- Åse Ekdahl
- Kristina Elofsson Kallio
- Mattias Lindgren
- Pontus Borneskog Fleisher
- Av föreningen vald revisor
- Cornelia Gustafsson
- BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 86 Vintergatan i Uppsala för räkenskapsåret 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 december 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 86 Vintergatan i Uppsala för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Borneskog Fleischer
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN LEVOL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:19:23



LINUS BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:30:17



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:04:10



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:12:26



INGRID SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:22:28



JOHN-CHRISTIAN EURELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:22:37



ÅSE EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:16:02



KRISTINA ELOFSSON KALLIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:34:56



PONTUS BORNESKOG FLEISCHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:42:47



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 15:01:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 86 Vintergatan i Storvreta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PONTUS BORNESKOG FLEISCHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:43:51



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 15:02:33



HSB – där möjligheterna bor

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.