

2022 ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vråken i Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 120 Vråken i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-2377 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Galgvreten 31:1	1971-01-01	1971
Galgvreten 31:2	1971-01-01	1970
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa för perioden 1 januari -31 december 2022. Under perioden 1 januari -31 december 2023 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 31 december 2023].

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	p-platser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9272
24	garageplatser	0
2	Lokaler	378
Totalt 275 objekt		9650

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Eriksson	Ordförande
Seppo Spets	Vice ordförande
Anna-Karin Wetterström	Sekreterare
Veronica Alebark-Gregoriadis	Ledamot
Gunnar Hallemark	Ledamot
Nechirvan Baroshki	Suppleant
Natalia Oikonomidou	Suppleant
Anders Södersten	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamot Veronica Alebark-Gregoriadis och suppleanterna Anders Södersten och Natalia Oikonomidou.

Styrelsen har under året hållit totalt 13 st protokollförda styrelsemöten inkl. 2 konstituerande sammanträden.

Firmatecknare har varit: Seppo Spets, Maria Eriksson, Veronica Alebark-Gregoriadis.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kerstin Smitt med Alimma Pascal Fält som suppleant valda av föreningen, samt Lizette Söderdahl av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Som intern förvaltare har Maria Pettersson från HSB fungerat.

Studie- och fritisledare har under varit Veronica Alebark-Gregoriadis. Under året har föreningen haft lucia fika.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning
Tabaslund mark & Trädgård	Yttre fastighetsskötsel
Hald & Tesch Brand AB	Brandsäkerhet
Eon/Energi Sverige	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Tele2/Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Nordeuropa/Folksam	Fastighetsförsäkringar
Lillens Bud & Allservice	Trappstäd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. En extra stämma hölls 2022-10-18 där frågan om införande av IMD och solceller beslutades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-14.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 588 982 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 553 914 kr. Planerat underhåll har skett med 304 355 kr under året.

Underskottet beror på ökade rörelsekostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 730 155 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 292 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 304 355 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

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 kassaflösesanalys.

Planerat underhåll och aktiverade åtgärder under 2022

Planerat underhåll (not 5)

Ny stigaledning á 44 375 kr

Nya cylindrar & nycklar á 47 500 kr

Montering av kortläsare till soprum á 37 437 kr

Stamspolning á 140 000 kr

Byte av fläkt 35 043 kr

Total summa: 304 355 kr

Årets anskaffning byggnad som aktiverats för avskrivning (not 8)

Byte av panel på fasaden av två garagelängor á 948 490 kr.

Målning av fasaden på två garagelängor á 152 500 kr

Total summa: 1 100 990 kr.

Årets anskaffning inventarie som aktiverats för avskrivning (not 8)

VS-pump i undercentral 66 250 kr

Total summa: 66 250 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av takpapp på 4 tak.
Byte av trasigt tegel på fasaderna.
Byte av alla brandsluckor.
Byte av alla fönster.
Byte av alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

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

Under 2023 kommer föreningen att montera solpaneler på taket som föreningen leasar.
Föreningen inför IMD för hushållselen under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	23	1	43	51	81
Skuldsättning, kr/kvm	1 215	1 212	1 235	1 259	1 283
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	337	271	261	253	243
Driftskostnad, kr/kvm	645	600	547	527	495
Årsavgifter, kr/kvm	639	609	597	580	599
Totala intäkter, kr/kvm	721	648	634	625	620
Nettoomsättning, tkr	6 930	6 242	6 122	6 028	5 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-589	-438	-147	-131	-144
Soliditet, %	31	34	35	35	35

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 986 600	0	0	1 986 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 475 155	255 000	0	6 730 155
S:a bundet eget kapital, kr	8 461 755	255 000	0	8 716 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 272 294	692 638	0	-1 964 932
Årets resultat, kr	-437 638	0	0	-588 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 709 932	692 638	0	-2 553 914
S:a eget kapital, kr	6 751 823	947 638	0	6 162 841

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 964 932
Årets resultat, kr	-588 982
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 553 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-292 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	304 355
Balanseras i ny räkning, kr	-2 541 559

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 930 055	6 242 004
Övriga rörelseintäkter	3	26 895	7 151
Summa rörelseintäkter		6 956 950	6 249 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 224 558	-5 792 986
Periodiskt underhåll	5	-304 355	0
Övriga externa kostnader	6	-92 659	-61 472
Personalkostnader och arvoden	7	-239 272	-194 683
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-511 384	-451 917
Summa rörelsekostnader		-7 372 228	-6 501 058
Rörelseresultat		-415 278	-251 903
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	5 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 171	-190 932
Summa finansiella poster		-173 704	-185 735
Resultat efter finansiella poster		-588 982	-437 638
Resultat före skatt		-588 982	-437 638
Årets resultat		-588 982	-437 638

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 182 750	17 557 785
Inventarier, verktyg och installationer	11	92 777	61 887
Pågående nyanläggning	12	0	948 490
Summa materiella anläggningstillgångar		18 275 527	18 568 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 276 027	18 568 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		50 154	5 638
Övriga fordringar	14	786 692	867 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	501 165	217 758
Summa kortfristiga fordringar		1 338 011	1 090 587
Summa omsättningstillgångar		1 338 011	1 090 587
SUMMA TILLGÅNGAR		19 614 038	19 659 249

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 986 600	1 986 600
Fond för yttre underhåll		6 730 155	6 475 155
Summa bundet eget kapital		8 716 755	8 461 755
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 964 932	-1 272 294
Årets resultat		-588 982	-437 638
Summa ansamlad förlust		-2 553 914	-1 709 932
Summa eget kapital		6 162 841	6 751 823
 <i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 722 826	11 423 500
Summa långfristiga skulder		11 722 826	11 423 500
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	0	271 072
Leverantörsskulder		538 777	408 384
Skatteskulder		21 287	17 935
Övriga skulder	17	126 179	125 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 042 128	661 276
Summa kortfristiga skulder		1 728 371	1 483 926
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 614 038	19 659 249

Kassaflödesanalys**2022-01-01
-2022-12-31****2021-01-01
-2021-12-31****Löpande verksamhet**

Årets resultat

-588 982

-437 638

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

511 384

451 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-77 598

14 279

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar

-355 569

78 331

Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl.
kortfristig del av skulder till kreditinstitut)

515 517

-424 294

Kassaflöde från den löpande verksamheten

82 350

-331 684

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av byggnader och mark

-152 500

-674 990

Förvärv/försäljning av inventarier

-66 250

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-218 750

-674 990

Finansieringsverksamheten

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

28 254

-227 948

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

28 254

-227 948

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

-108 146

-1 234 622

847 253

2 081 875

Likvida medel vid årets slut

739 107

847 253

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Inventarier	11

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller inga till omförhandling under nästa räkenskapsår. Ingen amortering på lånen.

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 5 887 tkr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 922 984	5 878 512
Hysesintäkter lokaler	42 897	29 475
Hysesintäkter garage	114 900	108 000
Hysesintäkter p-platser	279 000	183 825
Internetabbonemang	461 418	0
Överlåtelseavgift	12 080	17 851
Pantförskrivningsavgift	14 896	11 403
Övriga intäkter*	81 880	12 938
Summa nettoomsättning	6 930 055	6 242 004

*Återbetalning av moms 2022 från laddstolpar som införskaffades 2020 á 28 tkr, utöver övriga intäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna statliga bidrag*	26 895	7 151
Summa övriga rörelseintäkter	26 895	7 151
* Försäkringsersättning 2022.		

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel*	532 536	767 463
Serviceavtal	34 856	27 185
Entreprenadstöd	180 137	189 237
Besiktningsskostnader	6 296	0
Snörenhållning	164 595	75 335
Förbrukningsmaterial	14 648	33 586
Reparationer	366 688	745 821
Elavgifter	879 065	690 145
Uppvärmning**	1 634 945	1 344 956
Vatten och avlopp	735 718	579 611
Sophämtning	274 421	257 736
Fastighetsförsäkringar	145 754	120 806
Kabel-TV, bredband m.m***	435 357	161 816
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	209 068	200 458
Administrativ förvaltning enligt avtal	210 198	205 084
Vicevärdstjänster enl avtal	258 256	252 556
Övriga externa tjänster, drift	12 299	10 248
Studie- och fritidsverksamhet	10 372	21 443
Medlems- och föreningsavgifter	39 300	39 300
Bevakningskostnader	76 101	67 396
Övriga driftskostnader	3 948	2 804
Summa driftkostnader	6 224 558	5 792 986

* Fakturor för fastighetsskötsel på 137 tkr/kvartal har tidigare inte angett akutell fakturaperiod, varför periodiseringarna under 2021-2022 är i ofas och förklarar mellanskillnaden mellan åren.

** Värmen för 2022 belastas av en kostnad på 192 tkr som tillhör 2021.

***Posten Datakommunikation på 284 tkr har tillkommit först 2022.

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 ventilation	35 043	0
Planerat underhåll el-installationer	44 375	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	140 000	0
Planerat underhåll lås-system	84 937	0
Summa underhållskostnader	304 355	0

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.	57 306	35 014
Kontorsmaterial och liknande	17 979	6 475
Telefon och porto	69	0
Konsultarvoden	3 917	10 682
Revisionsarvode extern revisor	13 388	9 447
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-146
Summa övriga externa kostnader	92 659	61 472

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	182 611	150 925
Arvoden föreningsrevisor	3 381	3 332
Arvode valberedning	3 381	3 331
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 899	37 095
Summa personalkostnader och arvoden	239 272	194 683

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*	476 025	420 975
Avskrivning maskiner och inventarier**	35 359	30 942
Summa av- och nedskrivningar	511 384	451 917

* Ekonomisk livslängd på Byte av yttervirke och målning av sopstationer på 20 år.

** Inventarien VS-pump i undercentral med en ekonomisk livslängd på 15 år.

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.	447	781
Ränteintäkter från placeringar	0	4 416
Ränteintäkter från skattekonto	20	0
Räntekostnader	-174 171	-190 932
Summa finansiella poster	-173 704	-185 735

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 976 577	28 976 577
Årets anskaffning	1 100 990	0
Ingående avskrivning på byggnader	-12 036 792	-11 615 817
Årets avskrivningar, byggnader	-476 025	-420 975
Bokförda värden byggnader	17 564 750	16 939 785
Mark	618 000	618 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 182 750	17 557 785
Taxeringsvärde byggnad	70 524 000	50 855 000
Taxeringsvärde mark	19 932 000	16 332 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	247 539	247 539
Årets anskaffning	66 249	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-185 652	-154 710
Årets avskrivning på inventarier	-35 359	-30 942
Utgående redovisat värde	92 777	61 887

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	948 490	273 500
årets anskaffning	152 500	674 990
Omklassificering till byggnad	-1 100 990	0
Utgående redovisat värde	0	948 490

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 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	739 107	847 253
Skattekonto	47 585	19 938
Summa övriga fordringar	786 692	867 191

Not 15 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>
Försäkringspremier	149 329	145 754
Bevakningskostnader	19 703	17 813
Kabel-TV avgifter m.m.	38 777	48 398
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	293 356	2 889
Upplupna ränteintäkter	0	2 904
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	501 165	217 758

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 722 826	11 694 572
Summa långfristiga skulder	11 722 826	11 694 572
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 992 500	15 992 500
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 992 500	15 992 500

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek, 324717	1,550	2024-12-30	652 937
Stadshypotek, 328521	1,300	2025-10-30	826 752
Stadshypotek, 332618	1,520	2025-10-30	4 269 376
Stadshypotek, 329925	1,370	2026-03-01	1 848 449
Stadshypotek, 333391	1,450	2024-12-30	3 866 612
Stadshypotek, 336499	3,810	2027-06-30	258 700
Summa			11 722 826

Amortering inom ett år 0

Upplösning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 722 826

Not 17 Övriga skulder

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fond för inre underhåll	80 731	80 731
Källskatt för arvoden och personallöner	22 187	20 860
Arbetsgivaravgift	23 240	16 024
Övriga kortfristiga skulder	21	7 644
Summa övriga skulder	126 179	125 259

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparationskostnader	5 935	981
Arvode revision	12 121	11 858
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	51 107	21 451
Elavgifter	139 306	83 185
Uppvärmningskostnader*	187 895	20 236
Förutbetalda hyror och avgifter	636 693	510 707
Upplupna räntekostnader	8 842	12 858
Övrigt upplupet och förutbetalt	229	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 042 128	661 276

*De upplupna värmekostnaderna för 2021 skulle varit 192 tkr.
Summan på 20 tkr avser upplupen el och inte värme.

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift ____-____-____

Maria Eriksson

Seppo Spets

Anna-Karin Wetterström

Veronica Grigoriadis

Gunnar Hallemark

Vår revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Kerstin Smitt
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 120 Vråken i Enköping för räkenskapsåret 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 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 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. 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 120 Vråken i Enköping 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 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, medelförvaltningen 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Smitt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:16:07



SEPPO SPETS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:51:57



**VERONICA ALEBARK-
GREGORIADIS**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:26:16



GUNNAR HALLEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 10:25:25



ANNA-KARIN WETTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:03:13



KERSTIN SIGNE M SMITT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:20:51



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:57:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN SIGNE M SMITT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:28:25



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:57:49



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen för HSB Brf Vråken 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 23 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 1 215 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 337 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 639 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se