

HSB Brf 120 Vråken i Enköping
Org nr 717000-2377

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 120 Vråken i Enköping (717000-2377) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1967. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Galgvreten 31:1 och Galgvreten 31:2 som byggdes år 1971 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. 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 22 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Rolf Rasmussen	Ordförande	
Seppo Spets	Vice Ordförande	i tur att avgå
Maria Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Veronica Grigoriadis	Ledamot	
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot	
Anna-Karin Wetterström	Suppleant	i tur att avgå
Anders Södersten	Suppleant	i tur att avgå
Natalia Oikonomidou	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Maria Eriksson, Rolf Rasmussen och Seppo Spets, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Kerstin Smitt, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av stämman. Som suppleant för Kerstin Smitt valdes Maria Myrberg. I valberedningen ingår, Mats Eriksson sammankallande och Dennis Myrberg.

Som intern förvaltare har Malin Vesterlund fungerat.

Studie-och fritidsledare har under året varit Veronica Grigoriadis. Föreningen har under året haft jultallrik.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
Eon/Energi Sverige	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Tele2/Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Nordeuropa	Fastighetsförsäkringar
Lillens Bud & Allservice	Trappstäd
Tabaslund	Yttre fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 437 638 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 709 932 kr. Inget planerat underhåll har skett under året.

Det höjda underskottet beror på ökade rörelsekostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 475 155 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 255 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhåll de senaste 10 åren:

- 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.

Sedan 2020 har följande större åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när hela arbetet är klar under våren 2022 (se not 12):

Byte av panel på fasaden av två garagelängor.	661 500 kr
Målning av fasaden på två garagelängor.	<u>286 990 kr</u>
Summa	948 490 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2021.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 629 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 160 (160).

Under året har 16 (12) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Galgvreten 31:1 och Galgvreten 31:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 67 187 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 855 000 kr. Fastigheterna byggdes 1971.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	18 st
med sammanlagd yta av 9 349 kvm	2 rok	44 st
	2 rok v	4 st
	3 rok	54 st
	4 rok	<u>12 st</u>
Summa bostadslägenheter		132 st
Garage		35 st
P-platser		36 st
P-plats med motorvärmare		78 st
Förråd		35 st

Sammanlagd yta av LOA 378 kvm.

Det finns 8 st. laddstolpar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	629	622	605	605
Låneskuld kr/kvm	1 202	1 236	1 322	1 347
Likvida medel	847	2 082	2 825	539
Kassalikviditet i %	73,5	20,1	118,7	121,3
Soliditet i %	34,4	34,6	35,0	35,1
Överskott för underhåll kr/kvm	1	43	54	85
Nettoomsättning	6 242	6 121	6 028	5 980
Resultat efter finansiella poster	438	146	131	144
Årets resultat	438	146	131	144
Eget kapital	6 752	7 189	7 336	7 467
varav underhållsfond	6 475	6 379	6 189	6 404
Utfört underhåll	0	108	103	404

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- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	823 500	1 163 100	6 379 415	-1 029 819	-146 735	7 189 461
Avsättning till fond för yttre underhåll			203 240			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-107 500			
Balanseras i ny räkning				-242 475	146 735	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-437 638	-437 638
Belopp vid årets utgång	823 500	1 163 100	6 475 155	-1 272 294	-437 638	6 751 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 272 294
Årets resultat	-437 638
Att disponera	-1 709 932
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	255 000
Balanserat resultat	-1 964 935
Summa	-1 709 935

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 242 004	6 121 854
Övriga rörelseintäkter	3	7 151	0
Summa rörelseintäkter		<u>6 249 155</u>	<u>6 121 854</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 792 986	-5 275 941
Periodiskt underhåll	5	0	-107 500
Övriga externa kostnader	6	-61 472	-36 189
Personalkostnader och arvoden	7	-194 683	-192 911
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-451 917	-451 918
Summa rörelsekostnader		<u>-6 501 058</u>	<u>-6 064 459</u>
Rörelseresultat		-251 903	57 395
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 197	6 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 932	-210 777
Summa finansiella poster		<u>-185 735</u>	<u>-204 130</u>
Resultat efter finansiella poster		-437 638	-146 735
Resultat före skatt		<u>-437 638</u>	<u>-146 735</u>
Årets resultat		-437 638	-146 735

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 557 785	17 978 760
Inventarier, verktyg och installationer	11	61 887	92 829
Pågående nyanläggning	12	948 490	273 500
Summa materiella anläggningstillgångar		18 568 162	18 345 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 568 662	18 345 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 638	1
Övriga fordringar	14	867 191	1 310 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 758	303 636
Summa kortfristiga fordringar		1 090 587	1 614 446
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	789 094
Summa kortfristiga placeringar		0	789 094
Summa omsättningstillgångar		1 090 587	2 403 540
SUMMA TILLGÅNGAR		19 659 249	20 749 129

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 986 600	1 986 600
Fond för yttre underhåll		6 475 155	6 379 415
Summa bundet eget kapital		8 461 755	8 366 015
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 272 294	-1 029 819
Årets resultat		-437 638	-146 735
Summa ansamlad förlust		-1 709 932	-1 176 554
Summa eget kapital		6 751 823	7 189 461
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 423 500	1 582 093
Summa långfristiga skulder		11 423 500	1 582 093
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	271 072	10 340 427
Leverantörsskulder		408 384	736 366
Skatteskulder		17 935	25 196
Övriga skulder	18	125 259	130 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	661 276	745 261
Summa kortfristiga skulder		1 483 926	11 977 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 659 249	20 749 129

62

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	1,5
Inventarier	12,5

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.

66

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller inga till omförhandling under nästa räkenskapsår.

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 1 459 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 878 512	5 763 648
Hysesintäkter bostäder	0	-1
Hysesintäkter lokaler	29 475	28 350
Hysesintäkter garage	108 000	107 275
Hysesintäkter p-platser	183 825	190 475
Överlåtelseavgift	17 851	14 196
Pantförskrivningsavgift	11 403	8 001
Övriga intäkter	12 938	9 910
Summa nettoomsättning	6 242 004	6 121 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna statliga bidrag	7 151	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 151	0

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	767 463	619 404
Serviceavtal	27 185	39 095
Entreprenadstäd	189 237	173 704
Besiktningkostnader	0	22 750
Snörenhållning	75 335	20 288
Förbrukningsmaterial	33 586	28 962
Reparationer	745 821	540 039
Elavgifter	690 145	595 430
Uppvärmning	1 344 956	1 326 260
Vatten och avlopp	579 611	601 336
Sophämtning	257 736	253 370
Fastighetsförsäkringar	120 806	112 290
Kabel-TV, bredband m.m	161 816	103 432
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	200 458	207 070
Administrativ förvaltning enligt avtal	205 084	205 419
Vicevärdstjänster enl avtal	252 556	252 556
Övriga externa tjänster, drift	10 248	42 117
Studie- och fritidsverksamhet	21 443	12 735
Medlems- och föreningsavgifter	39 300	39 300
Bevakningskostnader	67 396	72 541
Övriga driftskostnader	2 804	7 843
Summa driftkostnader	5 792 986	5 275 941

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	0	107 500
Summa underhållskostnader	0	107 500

cb

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	35 014	6 298
Kontorsmaterial och liknande	6 475	2 152
Konsultarvoden	10 682	19 283
Revisionsarvode extern revisor	9 447	11 758
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-146	-3 302
Summa övriga externa kostnader	61 472	36 189

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	150 925	141 822
Arvoden föreningsrevisor	3 332	3 311
Arvode valberedning	3 331	2 211
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	37 095	45 567
Summa personalkostnader och arvoden	194 683	192 911

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	420 975	420 976
Avskrivning maskiner och inventarier	30 942	30 942
Summa av- och nedskrivningar	451 917	451 918

Cl

Not 9 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	781	4 326
Ränteintäkter från placeringar	4 416	2 264
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	57
Räntekostnader	-190 932	-210 777
Summa finansiella poster	-185 735	-204 130

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 976 577	28 261 936
Årets anskaffning	0	714 641
Ingående avskrivning på byggnader	-11 615 817	-11 194 841
Årets avskrivningar, byggnader	-420 975	-420 976
Bokförda värden byggnader	16 939 785	17 360 760
Mark	618 000	618 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 557 785	17 978 760
Taxeringsvärde byggnad	50 855 000	50 855 000
Taxeringsvärde mark	16 332 000	16 332 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	247 539	247 539
Ingående avskrivningar på inventarier	-154 710	-123 768
Årets avskrivning på inventarier	-30 942	-30 942
Utgående redovisat värde	61 887	92 829

Cl

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	273 500	0
Årets anskaffning	<u>674 990</u>	<u>273 500</u>
Utgående redovisat värde	948 490	273 500

Pågående nyanläggning avser ny fasad samt målning av två garagelängor. Beräknad utgift uppgår till ca 1 miljon och beräknas vara färdig våren 2022. Nyttjandeperioden bedöms till ca 15 år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	847 253	1 292 781
Skattekonto	<u>19 938</u>	<u>18 028</u>
Summa övriga fordringar	867 191	1 310 809

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkringspremier	145 754	120 806
Bevakningskostnader	17 813	16 849
Kabel-TV avgifter m.m.	48 398	26 198
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	2 889	136 890
Upplupna ränteintäkter	<u>2 904</u>	<u>2 893</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	217 758	303 636

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	789 094
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	789 094

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 694 572	11 922 520
Summa långfristiga skulder	11 694 572	11 922 520
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>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
Stadshypotek, 324717	1,550	2024-12-30	689.897
Stadshypotek, 328521	1,300	2025-10-30	892.196
Stadshypotek, 332618	1,520	2025-10-30	4.312.500
Stadshypotek, 329925	1,370	2026-03-01	1.902.599
Stadshypotek, 333391	1,450	2024-12-30	3.897.380
Summa			11.694.572
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-271.072
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-0</u>
Totalt			11.423.500
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			10.339.212

Not 18 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	80 731	80 731
Källskatt för arvoden och personallöner	20 860	22 915
Arbetsgivaravgift	16 024	24 221
Övriga kortfristiga skulder	7 644	2 458
Summa övriga skulder	125 259	130 325

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Reparationskostnader	981	0
Arvode revision	11 858	13 661
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	21 451	0
Elavgifter	83 185	59 723
Uppvärmningskostnader	20 236	143 086
Förutbetalda hyror och avgifter	510 707	521 038
Upplupna räntekostnader	12 858	7 753
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	661 276	745 261

Enköping 2022-05-10

Rolf Rasmussen
Rolf Rasmussen



Seppo Spets



Maria Eriksson

Veronica Grigoriadis
Veronica Grigoriadis


Gunnar Hallemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10


Kerstin Smitt
Av föreningen vald revisor


Cornelia Gustafsson
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 2021.

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 2021 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. Revisoremas 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

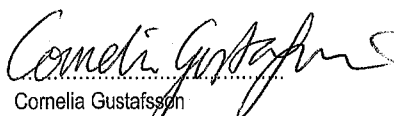
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 11/5 2022


Comelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kerstin Smitt
Av föreningen vald revisor