



 Sparande 171 kr/kvm	 Investeringsbehov 233 kr/kvm	 Skuldsättning 2 056 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 205 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 792 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Vintergatan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
171 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att föreningens sparande är adekvat och ligger på en måttlig nivå. Styrelsen har under året aktivt arbetat med att säkerställa att sparande i möjligaste mån står på räntebäranden konton. Nuvarande bedömningen är att sparande ligger på en nivå för att klara av framtida investeringsbehov som finns i föreningen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
233 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser löpande över sin underhållsplan för att avgiften ska spegla föreningens underhållsbehov. Föreningen kommer framöver att göra en rad investeringar för att möta nya behov och även att ersätta nuvarande tekniska lösningar som nått sin tekniska livslängd, t.ex. portlåset i dörrarna. Styrelsen har börjat ett samarbete med en konsultfirma för att hitta synnergieffekter i underhållsplanen i samband med att investeringar eller underhållsåtgärder kommer utföras för att hitta kostandseffektiva lösningar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 056 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under de senare åren i samband med att räntan har ökat, även höjt föreningens amorteringsgrad i syfte att över tid minska föreningens räntekänslighet ytterligare och även att räntekostnaderna för föreningen ska förbli låga. I samband med att räntorna nu är påväg ner så kommer det vara möjligt att bibehålla nuvarande amorteringstakt och differensen mellan de senare årens räntor och kommande räntor kan användas för att göra ytterligare engångsamorteringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser att för de kommande åren kommer delar av investerings och underhållsarbeterna kunna hanteras inom föreningens egna kassaflöde. I mitten och slutet av kommande femårsperioden är det troligt att föreningen kommer behöva ta upp nya lån för att kunna finansiera åtgärderna. Det innebär att räntekänsligheten i början av kommande femårsperiod kommer fortsatt minska för att i slutet av perioden öka något.

NYCKELTAL



Energikostnad
205 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Styrelsen vill inledningsvis förtydliga att skillnaden från förra året på x kr/kvm beror i huvudsak att medlemarnas IMD-EL ingår i beräkning av nyckeltalet vilket det inte gjorde 2022/2023. Det förklarar i huvudsak den stora förändringen av nyckeltalet som skett från förra verksamhetsåret.

En annan faktor är att kostanderna för energi har fortsatt att öka från bl.a. Göteborg energi. Det är släpande priser från åren med hög infalation som fortsatt gör sig påmind och att Göteborg energi själva gör större investeringar i deras infrastruktur. Styrelsens arbete med att styra värmen mot den faktiska temperaturen i lägenheterna bör under kommande året kunna ge gott utfall då föreningen hade en besparing på 30 % under maj 2024 med anledning av den nya styrningen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

I mars och maj 2024 började den nya tomträttsavgälden att gälla för föreningen för de kommande 20 åren. Det innebär att kostnaden för föreningens fem tomträtter för tiden fram till mars och maj 2044 kommer vara omkring 800 000 kr per år. Utifrån att avtalen är omförhandlade i närtid kommer de inte att justeras förrens 2044.

NYCKELTAL



Årsavgift
792 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under de senaste åren höjt avgifterna med 3-5 procent årligen för att anpassa intäkterna till kommande kostnader såsom den ökade tomrättsavgälden som började gälla i mars och maj 2024. Ytterligare höjningar ha behövt göras med anledning av att föreningens kostnader för bl.a. lån har ökat då räntorna gått från omkring 1 procent till 4,5 procent. För varje 1 procenenhet har det inneburit en merkostnad på omkring 330 000 kr.

Föreningen har året omförhandlat de tre stora tjänsteavtalen och även avslutat avtalet gällande förvaltare. Omförhandlingen av tjänsteavtalen har inneburit en betydande besparing. När det gäller användandet av förvaltare framöver kommer styrelsen utvärdera under året och se om det finns andra upplägg som är mer kostnadseffektiva. Detta sammantaget innebär en betydande besparing som gör behovet av att kraftigt öka årsavgifterna är mycket små. I stället bör justeringen av årsavgiften anpassat till hur inflationen, utvecklar sig i samhället framöver, med små usteringar de kommande åren.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vintergatan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9475 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 85:1	Göteborgs Kommun	20 år	2044-05-05	1965
Biskopsgården 85:2	Göteborgs Kommun	20 år	2044-05-05	1965
Biskopsgården 86:1	Göteborgs Kommun	20 år	2044-05-05	1965
Biskopsgården 86:3	Göteborgs Kommun	20 år	2044-05-05	1965
Biskopsgården 86:4	Göteborgs Kommun	20 år	2044-03-24	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Lämförsäkringar Göteborg och Bohuslän . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
143	p-platser	0
118	garageplatser	0
2	förråd	0
4	lokaler (hyresrätt)	241
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 096

Totalt 499 objekt

16 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 85 st 2 rok, 97 st 3 rok, 21 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Borre	Ordförande		
Kent-Olof Carlsson	Ledamot	2021-11-22	2024-02-28
Per Åslund	Ledamot		
Camilla Cedgard	HSB Ledamot		
Ann-Kristin Aronsson	Ledamot		
Seyithan Sürer	Ledamot		
Lilia loudina	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Kristin Aronsson, Per åslund och Seyithan Sürer.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent-Olof Carlsson, Per Åslund, Ann-Kristin Aronsson, Seyithan Sürer och Johan Borre.

Revisorer har varit: Susanne Lindvall med Tina Ulf som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Frida Ekström (sammankallande), Daniel Hansson samt Lovisa Ferner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 26 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.
Från 2024-07-01 höjdes avgiften med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-12.

Upphandling av nya leverantörer till den tekniska och ekonomiska förvaltningen

Styrelsen beslutade i november 2023 att säga upp de nuvarande avtalen med HSB Göteborg avseende den ekonomiska förvaltningen, städningen och fastighetsskötseln från och med den 1 juli 2024. Detta för att konkurrensutsätta avtalen i syfte att pressa kostnaderna och anpassa avtalens innehåll till föreningens behov.

Under vintern 2023 och våren 2024 arbetade styrelsen vidare med underlag, analyser och tog fram ett upphandlingslag avseende den ekonomiska förvaltning, städning, fastighetsskötsel och trädgårdsarbeten. Upphandlingen ägde rum under mars 2024. I april 2024 beslutade styrelsen om de nya leverantörerna som kommer leverera fastighetskötesel, städ och den ekonomiska förvaltningen från och med nästa verksamhetsår med start den 1 juli 2024.

Fastighetsskötseln och trädgårdsarbena kommer framöver hanteras av Göteborgs Servicepartner, som grundades i Södra

Biskopsgården som ett företag inom konceptet Ung företagsamhet (gymnasiestudenter som prövar på företagande). De är idag omkring 15 anställda och har en tydlig koppling till Länsmansgården och har sedan en lägre tid haft uppdrag för våra grannar på Barometergatan 10-16.

I samband med bytet av fastighetsskötare, kommer HSB:s fastighetsservice flytta ut från lokalen på Barometergatan 15 och traktorgaraget. Styrelsen har under våren påbörjat ett arbete för att omvandla lokalen till en ny lägenhet med bostadsrätt i föreningen. I maj fick föreningen ett bygglov och under hösten 2024 kommer en extra föreningsstämma hållas i syfte att fatta beslut om att utöka föreningen med ytterligare en bostadsrätt. Styrelsen kommer under hösten 2024 att bedöma om det går att omvandla traktorgaraget till en ny gemensamhetsyta för att stärka det attraktiva boendet.

För städningen kommer Städbolaget AB ansvara i ungefär samma omfattning som tidigare. Städbolaget är ett Göteborgs bolag och har omkring 100 anställda.

Den ekonomiska förvaltningen kommer framöver handhas av SBC som har ett av sina regionkontor i Göteborg. Föreningen har genom detta fått en ny medlemsportal (SBC-portal) där du som medlem kan hitta information om bl.a. din bostadsrätt och dina avier. Det är SBC-portal som du kan hitta vilka parkeringsplatser som är tillgängliga och lägga ett ärende om du önskar hyra en parkerings- eller garageplats. En annan förändring genom bytet av leverantör, är möjligheten att fakturera användningen av IMD-el redan månaden efter användningen jämfört med fem månader som det varit med HSB.

Totalt har denna upphandling inneburit att föreningens kostnader sammantaget har minskat med omkring 700 000 kr på årsbasis. Därutöver kommer föreningen under hösten 2024 inte ha någon förvaltare för att närmare utreda och bedöma vilka behov av stöd som styrelsen har av en löpande förvaltare eller om det går att finna mer kostnadseffektiva arrangemang. Det innebär också en besparing för nästa verksamhetsår.

Installation av temperatur och fuktmätare

Under året har mätare av temperatur och luftfuktighet installerats i merparten av bostadsrätterna. Resterande lägenheter kommer under hösten 2024 få sina mätare installerade. Mätarna har installerats i syfte att kunna styra värmen till lägenheterna. På sikt är syftet att säkerställa en god inomhusmiljö och att föreningen inte använder mer energi än vad som är nödvändigt. I maj 2024 har detta inneburit en minskning av fjärrvärmen med omkring 30 %. Styrelsen avser att fortsätta arbeta för att energieffektivisera i syfte att värna miljö men även att reducera kostnaderna.

Föreningens lån

Föreningen har under våren 2024 valt att använda ett externt bolag för att konkurrensutsätta föreningens lån i syfte att pressa föreningens räntekostnader. Konkurrensutsättningen visade att föreningen överlag har bra räntevillkor och bolagets förhandling innebar en mindre minskning av räntorna.

Styrelsen noterar att Riksbanken i maj 2024, har börjat sänka styrräntan och kommunicerat fortsatta räntesänkningar. I samband med kommande omsättning av lånen och konkurrensutsättning kommer det leda till att föreningens kostnader för räntor kommer högst troligt att minska under kommande verksamhetsår. En minskning med räntan på samtliga lån med 1 % innebär en kostnadsbesparing på 330 000 kr.

Investeringen i individuell mätning och debitering

Verksamhetsåret 2023/2024 var hela första året med IMD-EL för föreningen. Priset har under året varit satt till 90 öre per kwh vilket givit ett pris till medlemarna på totalt 2,15 kr, vilket inkluderar kostnaderna för elnätet och alla skatter. Priset på 2,15 kr har varit priset under hela verksamhetsåret.

En styrelseledamot har lämnat styrelsen under verksamhetsåret i förtid

I februari 2024, begärde Kent Carlsson att bli entledigad från sin roll som styrelseledamot. Förändringen ägde rum i slutet av februari i samband med att detta registrerades hos Bolagsverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983/84	Fönsterbyten
1993	Byte av tak och renovering av taken
1997	Renovering av balkongerna
1999	Målning och upprustning i trapphusen
2004-2005	Stambyte och badrumsrenovering
2004-2005	Uppgradering av elen till 3-fas
2009	Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
2010	Innegårdarna
2014-2016	Underhåll av ytterväggarna
2019	Byte av belysning i trapphusen
2022	Byte av belysning i källarna
2023	Infört Individuell mätning och debitering av el (IMD-EL)
2024	Installation av värme- och fuktmätare i alla lägenheter

För de kommande åren 2024-2029 ligger ett flertal underhållsinsatser i föreningens underhållsplan. Totalt omfattar underhållsplanen investeringar för perioden på omkring 32,5 miljoner kr varav 25 miljoner räknas som investering och 7,5 miljoner är underhåll. Eller 332 kr per år och m2.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 280 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 282.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	171	194	165	178	230
Skuldsättning, kr/kvm	2 056	2 101	2 136	2 279	2 318
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 087	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	205	151	145	137	123
Årsavgifter, kr/kvm	792	694	667	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	811	721	701	673	680
Nettoomsättning, tkr	13 165	11 678	11 239	10 899	10 849
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 226	1 292	70	963	1 612
Soliditet, %	37	35	34	32	31

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift balkong ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	1 853 490	0	0	1 853 490
Upplåtelseavgifter, kr	469 850	0	0	469 850
Underhållsfond, kr	10 083 666	0	655 813	10 739 478
S:a bundet eget kapital, kr	12 407 006	0	655 813	13 062 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 507 317	1 291 925	-655 813	8 143 429
Årets resultat, kr	1 291 925	-1 291 925	1 225 916	1 225 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 799 242	0	570 103	9 369 345
S:a eget kapital, kr	21 206 248	0	1 225 916	22 432 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 187 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 799 242
Årets resultat, kr	1 225 916
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 369 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 369 345
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	2023-07-01 2024-06-30		2022-07-01 2023-06-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	13 164 918		11 694 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 769		59 596
Summa Rörelseintäkter		13 250 687		11 754 255
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-9 442 125		-8 275 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 827		-227 282
Personalkostnader	Not 6	-348 332		-275 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 322 610		-1 213 511
Summa Rörelsekostnader		-11 319 894		-9 992 275
Rörelseresultat		1 930 793		1 761 980
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	351 564		97 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 056 442		-567 256
Summa Finansiella poster		-704 877		-470 054
Resultat efter finansiella poster		1 225 916		1 291 925
Resultat före skatt		1 225 916		1 291 925
Årets resultat		1 225 916		1 291 925

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	46 906 006	47 131 039
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 586	13 174
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	107 552	964 226
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 020 144	48 108 439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	6 500	6 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		6 500	6 500
Summa Anläggningstillgångar		47 026 644	48 114 939

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	315 549	2 651
Aktuell skattefordran		53 291	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 531 899	3 021 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 337 035	1 087 539
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 237 774	4 111 587
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	9 302 017	8 531 463
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		9 302 017	8 531 463
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	1 724 206	6 095
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 724 206	6 095
Summa Omsättningstillgångar		14 263 997	12 649 145
Summa Tillgångar		61 290 641	60 764 084

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 323 340	2 323 340
Fond för yttre underhåll		10 739 478	10 083 666
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		13 062 818	12 407 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 143 429	7 507 317
Årets resultat		1 225 916	1 291 925
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 369 345	8 799 242
Summa Eget kapital		22 432 163	21 206 248

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 984 732	7 147 652
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 984 732	7 147 652
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 603 430	27 088 430
Leverantörsskulder		1 342 326	1 744 506
Skatteskulder		22 775	25 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 429 306	2 346 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 475 909	1 204 485
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 873 746	32 410 184
Summa Skulder		38 858 478	39 557 836
Summa Eget kapital och skulder		61 290 641	60 764 084

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 930 793	1 761 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 322 610	1 213 511
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 322 610	1 213 511
Erhållen ränta	292 189	97 202
Erlagd ränta	-1 097 477	-550 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 448 116	2 522 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-595 257	-21 502
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 404	848 770
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-605 661	827 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 842 455	3 349 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-234 315	-964 226
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-234 315	-964 226
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-647 920	-572 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 920	-572 920
Årets kassaflöde	960 220	1 812 137
Likvida medel vid årets början	11 371 632	9 559 494
Likvida medel vid årets slut	12 331 852	11 371 632

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 396tkr
Förändring jämfört med föregående år	6 396tkr

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	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 867 580	11 302 848
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	882 348	11 408
	Hyror lokaler	0	102 281
	Hyror garage och parkeringsplatser	615 938	508 196
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	5 200	2 800
	Övriga primära intäkter	59 855	33 129
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 430 921	11 960 662
	Hyresbortfall	0	0
	Avsatt till inre fond	-266 003	-266 003
	<i>Summa</i>	-266 003	-266 003
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 164 918	11 694 659
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	85 769	59 596
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	85 769	59 596
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 086 600	-1 978 578
	Snö och halk-bekämpning	-260 118	-47 057
	Reparationer	-423 929	-302 004
	Planerat underhåll	-244 188	-651 908
	El	-859 906	-297 812
	Uppvärmning	-1 828 398	-1 557 048
	Vatten	-667 672	-603 150
	Sophämtning	-445 120	-402 969
	Fastighetsförsäkring	-175 763	-166 670
	Kabel-TV och bredband	-492 346	-488 699
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-384 180	-342 697
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 166 912	-1 116 285
	Tomträttsavgäld	-399 410	-318 240
	Övriga driftkostnader	-7 582	-2 527
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 442 125	-8 275 642

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-22 928
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 731	0
	Administrationskostnader	-37 919	-35 877
	Extern revision	-21 000	-21 250
	Konsultkostnader	-16 820	-63 239
	Medlemsavgifter	-78 584	-78 616
	Övriga förvaltningskostnader	-26 772	-5 373
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 827	-227 282
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-260 828	-211 850
	Löner och övriga ersättningar	-2 200	0
	Sociala avgifter	-73 213	-60 540
	Övriga personalkostnader	-12 091	-3 450
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-348 332	-275 840
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 131 770	-1 022 671
	Avskrivning på markanläggning	-184 252	-184 252
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 588	-6 588
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 322 610	-1 213 511
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	59 375	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	292 189	97 202
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	351 564	97 202
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 049 506	-566 096
	Övriga räntekostnader	-6 936	-1 160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 056 442	-567 256

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 891 645	65 891 645
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 212 611	9 212 611
	Årets investeringar	1 090 990	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 195 246	75 104 256
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 973 217	-26 766 294
	Årets avskrivningar	-1 316 022	-1 206 923
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 289 239	-27 973 217
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 906 006	47 131 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 200 000	123 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	337 000	337 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 400 000	46 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	265 000	265 000
	<i>Summa</i>	170 202 000	170 202 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	44 639 160	44 639 160
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 214	82 214
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 214	82 214
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 040	-62 452
	Årets avskrivningar	-6 588	-6 588
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 628	-69 040
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 586	13 174
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	964 226	0
	Årets investeringar	0	964 226
	Omklassificering till byggnad	-856 674	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	107 552	964 226

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	6 500	6 500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	315 549	2 651
	<i>Summa Kundfordringar</i>	315 549	2 651
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	59 375	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 277 660	1 087 539
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 337 035	1 087 539
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	3 000 000
	Placeringar SBAB	7 302 017	5 531 463
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	9 302 017	8 531 463
Not 17	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	6 095
	Bankkonto 1	19 005	0
	Bankkonto 2	122 768	0
	Bankkonto 3	656 745	0
	Bankkonto 4	925 688	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 724 206	6 095

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	4,18%	2025-05-28	3 142 864	50 000
Nordea Hypotek AB	4,09%	2025-01-17	3 373 000	0
Nordea Hypotek AB	4,09%	2025-01-17	4 804 946	400 000
Nordea Hypotek AB	3,77%	2025-06-17	10 013 700	200 000
Nordea Hypotek AB	1,01%	2025-11-19	2 173 612	62 920
SE-Banken Bolån	4,43%	2027-02-28	4 974 040	100 000
Nordea Hypotek AB	4,1%	2025-03-20	5 106 000	60 000
			33 588 162	872 920

Långfristig del	6 984 732
Nästa års amortering av långfristig skuld	162 920
Lån som ska konverteras inom ett år	26 440 510
Kortfristig del	26 603 430
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	872 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 491 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	2 429 306	2 288 017
Övriga kortfristiga skulder	0	58 899
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 429 306	2 346 915

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 231 479	997 571
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	0	41 035
Övriga upplupna kostnader	244 430	165 879
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 475 909	1 204 485

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vintergatan i Göteborg, org.nr. 757200-9475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vintergatan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

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 30 juni 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 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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.

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 Vintergatan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 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. Revisor 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Lindvall
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.