



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Wii i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Wii i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2671 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öde 1:183		1962
Öde 1:53		1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	578
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6017
1	garageplatser	0
81	p-platser	0
Totalt 201 objekt		6595

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Catrine Wassman	Ordförande
Anita Berggren	Ledamot
Liz-Beth Lindberg	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot utsedd av HSB
Björn Wennberg	Ledamot
Johan Bock	Ledamot
Tina Enheim	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liz-Beth Lindberg, Anita Berggren och Björn Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, samt 4 ej arvoderade arbetsmöten.

Firmatecknare har varit: Liz-Beth Lindberg, Peter Bengtsson, Catrine Wassman, Johan Bock, två i förening.

Revisorer har varit: Anne Niska vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Nina Viklander och Anna-Karin Mann, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-01.

Det har under året utförts 3 st SBA-kontroller.

Brandvarnare har installerats i alla lägenheter.

Led-belysning har installerats i trapphus och källare.

Stentrapporna mellan fastigheterna är restaurerade.

Skadad del av staket mot Vibacke-skolan är utbytt.

Ny markfast bänk monterad mellan Färjevägen 29-31. Övriga parkbänkar har restaurerats.

Uteplatser har underhållits och ny plantering har skett vid uteplats Färjevägen 37-41.

Stamventiler har bytts ut i fastighet Fv 43-47.

Under de tio senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2013	Fasadrenovering.
2015	Byte av fjärrvärmekulvert. Installation av brandsläckare och brandlarm i tvättstugor och taksprinklers monterats i återvinningsrummen.
2016	Filmning av samtliga bottenstammar. Strypventiler har monterats på samtliga VVS-kretsar.
2017	Samtliga dörrar till tvättstugor och återvinningsrum är utbytta till brandsäkra dörrar. Relining av avloppsstammarna är påbörjad. OVK-besiktning utförd.
2018	Portlås har installerats. Byte av vattenmätare till "villamätare".
2019	Arbetet med relining bottenstammar är avslutad och slutbesiktad. Nyplanteringar buskar och träd på uteplatser 31-35, 37-41 och 43-47. Flytt av uteplats 43-47. 8 gästparkeringar omgjorda till motorvärmplatser.
2020	Golvmatte utbytt i PRO:s lokal. Färdigställande av uteplats 43-47. Inköp av ny grill. Iordningställande av 3 st nya MC-parkeringar vid el-centralen FV 43-47. Linjemålning av föreningens samtliga parkeringsrutor. Bytt ut 3 st gungor. Utebelysning utbytt till led-belysning. Inköp av nya sängar och madrasser till övernattningsrummet. Nya P-skyltar.
2021	Vattenledningarna mellan husen 29 A-C och 31-35 har bytts ut pga läckage. Därmed är samtliga kulvertar och vattenledningar utbytta. Nytt låssystem har installerats. Målning av alla källargolv samt bättringsmålning av källarväggarna. Montering av snörasskydd i samband med reparation av takskador. Inskaffande av parasoller till uteplatserna. Nya täcken, kuddar, persienner samt brandsläckare till övernattningsrummet.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av stamventiler Färjevägen 29-41. Byte av termostatventiler i samtliga fastigheter sker vid behov. Målning taksprång och vindskivor. Besiktning av balkonger. OVK-besiktning.
2024	Målning sopbodar in- och utvändigt. Utredning om framtida installation av laddningsstolpar för el-bilar.
2025	Byte träpanel samt byte plåttak på garage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	110	226	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 059	1 104	1 150	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	174	175	187	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	483	539	405	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	762	758	758	758	750
Totala intäkter, kr/kvm	779	775	767	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 134	5 111	5 055	5 099	5 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	563	57	416	1 079	1 258
Soliditet, %	55	52	50	50	46

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	272 820	0	0	272 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 409 498	0	29 721	4 439 219
S:a bundet eget kapital, kr	4 682 318	0	29 721	4 712 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 440 077	57 096	-29 721	4 467 452
Årets resultat, kr	57 096	-57 096	563 214	563 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 497 173	0	533 493	5 030 666
S:a eget kapital, kr	9 179 491	0	563 214	9 742 705

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 279 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	4 497 173
Årets resultat, kr	563 214
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 279
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 030 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 030 666

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 134 303	5 111 329
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 134 303	5 111 329
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 183 257	-3 555 084
Underhåll enligt plan	Not 4	-240 279	-295 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 465	-475 154
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-194 418	-210 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 781	-372 781
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 469 199	-4 908 306
RÖRELSERESULTAT		665 104	203 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 010	15 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 900	-160 913
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 890	-145 928
ÅRETS RESULTAT		563 214	57 096

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 965 560	11 338 341
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 965 560	11 338 341
Summa anläggningstillgångar		10 965 560	11 338 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 158	20
Avräkningskonto HSB		827 360	820 792
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	15 776	34 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	349 964	335 624
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 197 259	1 191 282
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 627 306	5 058 965
<i>Summa kassa och bank</i>		5 627 306	5 058 965
Summa omsättningstillgångar		6 824 565	6 250 247
SUMMA TILLGÅNGAR		17 790 125	17 588 588

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	272 820	272 820
Fond för yttre underhåll	4 439 219	4 409 498
Summa bundet eget kapital	4 712 039	4 682 318
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 467 452	4 440 077
Årets resultat	563 214	57 096
Summa fritt eget kapital	5 030 666	4 497 173
Summa eget kapital	9 742 705	9 179 491
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 739 375	3 405 625
Summa långfristiga skulder	5 739 375	3 405 625
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 243 750	3 877 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14 182 460	182 460
Leverantörsskulder	263 772	311 913
Aktuell skatteskuld	Not 15 12 863	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 5 397	5 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 599 803	626 131
Summa kortfristiga skulder	2 308 045	5 003 472
Summa skulder	8 047 420	8 409 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 790 125	17 588 588

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	665 104	203 024
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	372 781	372 781
	<u>1 037 885</u>	<u>575 805</u>
Erhållen ränta	36 010	15 285
Erlagd ränta	-153 249	-161 684
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>920 646</u>	<u>429 106</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	592	121 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-46 328	-493 570
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>874 910</u>	<u>57 007</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	574 910	-242 993
Likvida medel vid årets början	5 879 757	6 122 751
Likvida medel vid årets slut	<u>6 454 667</u>	<u>5 879 757</u>
	574 910	-242 993

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 585 284	4 562 292
Årsavgiftsbortfall bostäder	-21	0
Hysesintäkt lokaler	194 447	190 842
Hysesintäkt garage och bilplatser	173 346	172 088
Hysesintäkt övrigt	10 050	10 350
Hysesrabatter	-900	0
Konsumtionsavgift el	151 065	149 475
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 379	21 408
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 653	4 874
	5 134 303	5 111 329
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-639 023	-1 083 245
El	-289 709	-263 081
Uppvärmning	-628 028	-635 769
Vatten	-229 071	-255 197
Renhållning	-193 778	-205 120
Bevakningskostnader	-6 825	-4 120
TV, bredband, iptelefoni	-198 722	-211 687
Obligatoriska besiktningar	-10 128	-5 740
Serviceavtal	-97 008	-48 555
Förvaltningskostnader	-622 648	-608 681
Försäkringar	-89 967	-78 511
Fastighetsskatt	-119 310	-99 370
Övriga driftskostnader	-59 041	-56 008
	-3 183 257	-3 555 084
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll målning källare	0	-185 000
Underhåll tvättstuga	0	-59 250
Underhåll låsbyte	0	-50 901
Underhåll stamvetiler	-240 279	0
	-240 279	-295 151
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 625	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-369 734	-338 862
Kostnader överlåtelse och panter	-18 788	-22 569
Föreningsverksamhet	-27 664	-27 572
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 778
Konsulter	-5 750	-20 582
Förbrukningsinventarier	-4 504	-12 608
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-36 400
Arrende, hyra, leasing	0	-1 284
	-478 465	-475 154

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-143 230	-157 930
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-42 188	-43 206
	<u>-194 418</u>	<u>-210 136</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-342 557	-342 557
Markanläggningar	-30 224	-30 224
	<u>-372 781</u>	<u>-372 781</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter Stadshypotek	0	-300
	<u>0</u>	<u>-300</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 296 624	21 296 624
Ingående anskaffningsvärde mark	87 850	87 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 081 492	1 081 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 966	22 465 966

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 647 160	-10 304 603
Årets avskrivningar byggnader	-342 557	-342 557
Ingående avskrivningar markanläggningar	-480 465	-450 241
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 224	-30 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 500 406	-11 127 625

Utgående redovisat värde

10 965 560 11 338 341

Redovisade värden byggnader	10 306 907	10 649 464
Redovisade värden mark	87 850	87 850
Redovisade värden markanläggningar	570 803	601 027

Fastighetsbeteckning: Öde 1:53 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	30 000 000	7 200 000	37 200 000	30 400 000
Lokaler		771 000	0	771 000	817 000
		30 771 000	7 200 000	37 971 000	31 217 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 873 000	10 873 000
Summa ställda säkerheter	10 873 000	10 873 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11 856	11 826
Övrig skattefordran	3 920	7 077
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 943
	15 776	34 846

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	96 661	89 967
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	13 175
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 691	36 677
Förutbetalad HSB	202 960	195 805
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 652	0
	349 964	335 624

Not 12 BANK

SBAB	5 627 306	5 058 965
	5 627 306	5 058 965

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,85%	2023-12-01	993 750	50 000
Stadshypotek		0,92%	2024-12-01	2 411 875	160 000
Swedbank		2,70%	2027-04-23	3 577 500	90 000
				6 983 125	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 739 375
Nästa års amortering av långfristig skuld					250 000
Lån som ska konverteras inom ett år					993 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 243 750
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 483 125

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		182 460	216 076
Uttag		0	-33 616
		182 460	182 460

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		12 863	0
		12 863	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder		5 397	5 468
		5 397	5 468

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning		137 399	133 918
Upplupna räntekostnader		17 785	33 134
Upplupen revision		13 000	13 000
Upplupen snöröjning		7 868	0
Upplupet ICA		0	27 092
Förutbetalda årsavgifter och hyror		423 751	415 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	3 495
		599 803	626 131

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

.....
Anita Berggren.....
Bert Pettersson.....
Björn Wennberg.....
Catrine Wassman.....
Johan Bock.....
Liz-Beth Lindberg.....
Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Anne Niska

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Wii i Sundsvall, org.nr. 789200-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Wii i Sundsvall 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs brf Wii i Sundsvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Niska
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Wii i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRINE WASSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:18:10



JOHAN BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:16:11



LIZ-BETH LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:20:54



PETER BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:22:20



BJÖRN WENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:23:18



ANITA BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:24:11



BERT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:19:47



ANNE NISKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:52:53



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:55:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Wii i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE NISKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:55:28



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:50:51



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.