



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vattentornet i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLD SVIK org.nr. 789600-0747 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aldungen 1		1957
Björkhagen 1		1957
Granen 6		1957

Totalt 3 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 041
2	lokaler (hyresrätt)	6
30	garageplatser	450
109	p-platser	0
Totalt 284 objekt		9 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 79 st 2 rok, 35 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Domagoj Penava	Ordförande		
Rolf Bergman	Ledamot		
Solveig Olsson	Ledamot		
Gunilla Westberg	Ledamot		
Gert-Ove Erik Pettersson	Ledamot		
Ulf Nyberg	Ledamot		
Therése Nording	Ledamot		
Daniel Andersson	Ledamot	2023-06-08	
Camilla Petersson Jähnke	Ledamot		2023-06-08
Christopher Henberg	Ledamot utsedd av HSB		2023-06-21
Björn Vidmark	Suppleant	2023-06-08	
Andreas Järnkrok	Suppleant	2023-06-08	
Björn Edlund	Suppleant		2023-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Bergman, Solveig Olsson, Ulf Nyberg, Therese Nording, Domagoj Penava, Björn Vidmark, Andreas Järnkrok.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Domagoj Penava, Rolf Bergman, Gert-Ove Erik Pettersson och Ulf Nyberg.

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

Valberedning har varit: Sonja Persson och Ewa Magnusson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslut (1 av 2) att anta HSBs Normalstadgar 2023. Bostadsrättsföreningen har anpassat stadgarna gällande insats som beräkningsgrund och underhållsansvar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-10-24, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation en laddstolpe m. 2 laddplatser.
2022	Dränering hus 44 färdig.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2021	Takbyte hus 42 och 44.
2021	Dränering hus 67 och en del av 44.
2020	Relining färdig
2019	Påbörjat relining/infodring av horisontella avloppsrör i källare och garage. Genomfört i hus 69, 42, 44 och 48.
2018	Genomfört och avslutat byte av låssystem i alla fastigheter. I samband med det installerades digitala anslagstavlor i entréer.
2018	Byte av tak hus 65 och 67.
2017	Byte av cirkulationspump i hus 48.
2017	Byte av tak hus 69.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Reparation tak hus 65, 67 och 69.
2025	Energiåtgärder
2026	Byte av tak hus 46 och 48.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 166.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	220	267	261	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 648	1 761	1 419	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 532	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	287	281	274	253	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	765	757	750	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	817	812	810	0
Nettoomsättning, tkr	7 491	7 385	7 328	7 198	7 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	796	1 055	1 187	924
Soliditet, %	43	41	38	39	35

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	279 040	0	0	279 040
Upplåtelseavgifter, kr	264 750	0	0	264 750
Underhållsfond, kr	5 475 627	0	251 596	5 727 223
S:a bundet eget kapital, kr	6 019 417	0	251 596	6 271 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 549 971	796 180	-251 596	5 094 555
Årets resultat, kr	796 180	-796 180	286 568	286 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 346 151	0	34 972	5 381 123
S:a eget kapital, kr	11 365 568	0	286 568	11 652 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 170 404 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	5 346 151
Årets resultat, kr	286 568
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	170 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 381 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 381 123
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 490 616	7 385 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 384	3 524
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 519 000	7 388 576
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 294 163	-4 478 271
Underhåll enligt plan	Not 5	-170 404	-172 834
Övriga externa kostnader	Not 6	-602 507	-563 685
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-942 905	-197 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 116 887	-1 023 172
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 126 865	-6 435 854
RÖRELSERESULTAT		392 134	952 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		99 782	22 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 448	-178 574
Övriga finansiella poster	Not 9	-900	-900
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-105 566	-156 542
ÅRETS RESULTAT		286 568	796 180

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 369 240	22 358 200
Inventarier och installationer	Not 11	308 591	103 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 677 831</u>	<u>22 461 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 677 831</u>	<u>22 461 700</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		355	9 387
Kundfordringar		0	9 155
Avräkningskonto HSB		1 429 684	767 157
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	586 557	772 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	351 186	329 381
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 367 782</u>	<u>1 888 006</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	3 256 619	3 569 616
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 256 619</u>	<u>3 569 616</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 624 401</u>	<u>5 457 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 302 232</u>	<u>27 919 322</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 040	279 040
Upplåtelseavgifter		264 750	264 750
Fond för yttre underhåll		5 727 223	5 475 627
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 271 013</u>	<u>6 019 417</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 094 555	4 549 971
Årets resultat		286 568	796 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 381 124</u>	<u>5 346 151</u>
Summa eget kapital		<u>11 652 136</u>	<u>11 365 568</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>9 319 261</u>	<u>8 262 730</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 319 261</u>	<u>8 262 730</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 534 088	6 635 859
Medlemmarnas inre fond	Not 16	283 189	288 948
Leverantörsskulder		268 308	324 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	161 196	10 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 084 054</u>	<u>1 030 619</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 330 835</u>	<u>8 291 024</u>
Summa skulder		<u>15 650 096</u>	<u>16 553 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 302 232</u>	<u>27 919 322</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	392 134	952 722
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 116 887	1 023 172
Övriga poster	0	0
	<u>1 509 021</u>	<u>1 975 894</u>
Erhållen ränta	99 782	22 932
Erlagd ränta	-187 016	-179 272
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-900	-900
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 420 888</u>	<u>1 818 654</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	182 751	323 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	124 149	-37 249
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 727 787</u>	<u>2 104 586</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-44 163	-1 810 838
Investeringar i maskiner/inventarier	-288 855	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-333 018</u>	<u>-1 810 838</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 045 240	-1 023 016
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 045 240</u>	<u>-1 023 016</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	349 529	-729 268
Likvida medel vid årets början	4 336 774	5 066 041
Likvida medel vid årets slut	<u>4 686 303</u>	<u>4 336 773</u>
	349 529	-729 268

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 30 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.

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	7 054 616	6 915 920
Hysesintäkt lokaler	480	480
Hysesintäkt garage och bilplatser	207 697	209 554
Hysesintäkt övrigt	7 500	5 450
Konsumtionsavgift el	189 024	202 421
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 830
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 308	37 125
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	9 272
	7 490 616	7 385 052
* I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Securitas	24 924	3 524
Inlandsluft	2 960	0
BoRevision för högt beräknat arvode 2022	500	0
	28 384	3 524
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-464 102	-415 474
El	-600 513	-473 865
Uppvärmning	-1 421 644	-1 371 310
Vatten	-707 217	-691 295
Renhållning	-101 958	-86 751
Bevakningskostnader	-41 590	-22 890
TV, bredband, iptelefoni	-60 109	-51 482
Obligatoriska besiktningar	-2 250	-14 772
Serviceavtal	-97 354	-64 320
Förvaltningskostnader	-430 304	-906 660
Försäkringar	-118 034	-109 872
Fastighetsskatt	-218 972	-214 002
Övriga driftskostnader	-30 116	-55 579
	-4 294 163	-4 478 271
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Tvättmaskiner, byte	-28 910	0
Källarnedgångar, målning	-9 419	0
Lekutrustning, gungställning	-14 456	0
Låssystem, cylinderbyte entréer	-100 666	0
Trätrall	-16 953	0
Underhåll tak	0	-98 125
Vattenmätarkonsoller	0	-74 709
	-170 404	-172 834
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 800	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-436 647	-410 491
Kostnader överlåtelse och panter	-28 229	-46 558
Föreningsverksamhet	-8 678	-952
Kontorsutrustning och -material	-6 986	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 700	-1 072
Konsulter	-2 380	-24 194
Förbrukningsinventarier	-35 031	-13 018
Medlemsavgifter HSB	-50 900	-50 900
Kundförluster m m	-9 155	0
	-602 507	-563 685

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-85 278	-120 392
Löner för anställda	-447 470	-19 800
Övriga arvoden	-57 250	-17 325
Övriga personalkostnader	-12 229	-2 726
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-195 250	-33 849
Uttagsskatt	-141 628	0
	<u>-942 905</u>	<u>-197 892</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-918 615	-918 615
Markanläggningar	-114 509	-58 557
Installationer och inventarier	-83 764	-46 000
	<u>-1 116 887</u>	<u>-1 023 172</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-900	-900
	<u>-900</u>	<u>-900</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 956 217	40 956 217
Ingående anskaffningsvärde mark	951 390	951 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 416 767	1 564 537
Årets investering markanläggning, avser laddstolpe	44 163	0
Årets investering markanläggning, avser dränering 67:an och 44:an	0	1 852 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 368 536	45 324 373

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 306 750	-21 388 135
Årets avskrivningar byggnader	-918 615	-918 615
Ingående avskrivningar markanläggningar	-659 424	-600 866
Årets avskrivningar markanläggningar	-114 509	-58 557
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 999 297	-22 966 174

Utgående redovisat värde

21 369 240 22 358 200

Redovisade värden byggnader	17 730 852	18 649 467
Redovisade värden mark	951 390	951 390
Redovisade värden markanläggningar	2 686 997	2 757 343

Fastighetsbeteckning: Granen 6, Björkhagen 1 och Aldungen 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1957	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		60 600 000	17 151 000	77 751 000	77 751 000
Lokaler		310 000	0	310 000	310 000
		60 910 000	17 151 000	78 061 000	78 061 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	20 406 000	20 406 000
Summa ställda säkerheter	20 406 000	20 406 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	584 030	584 030
Årets investeringar avser åkgräsklippare, gräsklippare, snöslunga och släpvagn	288 855	0
Utgående anskaffningsvärden	872 885	584 030
Ingående avskrivningar	-480 530	-434 530
Årets avskrivningar	-83 764	-46 000
Utgående avskrivningar	-564 294	-480 530
Utgående redovisat värde	308 591	103 500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	467 202	667 290
Övrig skattefordran	100 666	105 636
Mervärdeskatt	18 689	0
	586 557	772 926

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	133 266	118 383
Förutbetald bevakning	27 030	24 675
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 952	12 884
Förutbetald HSB avtal	177 938	173 439
	351 186	329 381

Not 14 BANK

SBAB	3 256 619	3 569 616
	3 256 619	3 569 616

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,01%	2027-03-01	613 309	490 660
Swedbank	1,27%	2026-02-25	4 596 090	192 844
Swedbank	4,51%	2025-11-25	4 999 534	206 168
Swedbank	0,88%	2024-05-24	3 644 416	133 344
			13 853 349	1 023 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 319 261

Nästa års amortering av långfristig skuld

889 672

Lån som ska konverteras inom ett år

3 644 416

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 534 088

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 092 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 738 269

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	288 948	323 364
Uttag	-5 760	-34 415
	283 189	288 948

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Uttagsskatt	141 628	0
Mervärdesskatt	0	7 223
Personalens källskatt	6 595	0
Arbetsgivaravgifter	12 763	0
Avtalsplacerade betalningar	210	3 733
	161 196	10 956

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	0	6 350
Upplupet rep- och underhåll	198	29 668
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	385 810	351 204
Upplupna räntekostnader	29 938	12 506
Upplupen revision	15 800	15 500
Upplupna arvoden och soc avg	0	19 810
Förutbetalda årsavgifter och hyror	645 905	595 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 403	0
	1 084 054	1 030 619

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Domagoj Penava.....
Daniel Andersson.....
Gert-Ove Erik Pettersson.....
Gunilla Westberg.....
Rolf Bergman.....
Solveig Olsson.....
Therése Nording.....
Ulf Nyberg

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

.....
Jan Hägglund

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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 HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hägglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DOMAGOJ PENA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:23:30



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 12:49:37



ULF NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:56:44



GERT-OVE ERIK PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:28:35



SOLVEIG OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:14:14



THERÉSE NORDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:09:13



ROLF BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:09:29



GUNILLA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:43:35



JAN HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:25:01



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:18:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:26:46



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:21:08



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.