



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hyveln i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-2303 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. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyveln 1-3	1971-01-01	1971-1972
Linjalen 2	1971-01-01	1971-1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. 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 m ²
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 588
91	garageplatser	1 188
1	lokal	90

Totalt 289 objekt

13 866

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 64 st 2 rok, 96 st 3 rok och 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		37,88 / 100	Parkering och garage
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		24,24 / 100	Parkering och garage

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Nordgren	Ordförande	2019-06-18
Anders Lindqvist	Ledamot	2019-06-18
Torsten Gunnarsson	Ledamot	1999-01-01
Anders Bohlin	Ledamot	2019-06-18
Gamal Osman	Ledamot	2014-04-24
Ann Mark	Ledamot	2023-08-08
Papula Aziz	Ledamot	2022-06-30
Edin Zildzic	Ledamot	2022-06-30
Jolin Braun	Ledamot	2023-08-08
Mikael Braun	Ledamot	2023-08-08
Bekhan Djumaev	Ledamot	2023-08-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Papula Aziz, Edin Zildzic, Bekhan Djumaev, Mikael Braun samt Leif Nordgren.

Firman tecknas två i förening av Gamal Osman, Leif Nordgren, Ann Mark och Mikael Braun.

Revisorer har varit: Råger Palm med Anders Vach som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Örthagen och Björn Vikström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-13. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Diskussion och frågeställningar: kollektivt upphandlad TV och bredbandsavtal med Sappa.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Nya tvättmaskiner till gård 3
- Byte av dräneringens överfyllnadsskydd

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 557 843 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft följande aktiviteter för medlemarna:

Två tillfällen med "återbruksdagar", vilket innebär att prylar kan skänkas, bytas eller kastas i containern om de är utslitna.

Vi har även haft en kvartersloppisdag. Utdelning av en specialanpassad brochyr om hur du som boende i brf Hyveln sorterar ditt avfall.

- Gårdsfest med grillning
- Glöggfest i föreningslokalen

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023/24	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt renovering och tilläggsisolering av balkongfönstervägg.
2023	Ny energieffektiv belysning i förråd, trapphus och entré.
2018	Målning av trapphus
2018	Byte av samtliga entré- och soprumsdörrar.
2017/18	Målning av takplåtsarg på samtliga hus.
2017	Bygge av miljöboden för fastighetsnära källsortering.
2010/11	Stamrenovering.

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

Byte av låssystem till bostäder och gemensamma utrymmen påbörjades i slutet av 2023, och beräknas vara slutfört i mars 2024.

Byte av samtliga elmätare sker i början på 2024. (Samtliga lägenheter har individuell avläsning.)

Årtal	Ändamål
2023/24	Tilläggsisolering av samtliga vindar, samt förstärkning av takstolar.
2024	Balkongsidor och balkongtak, målning samt reparationer.
2024/25	Modernisering av föreningslokal och gästlägenhet.
2024/25	Upprustning av föreningens besöks- och parkeringsplatser.
2025	Installation av solpaneler.
2025/26	Upprustning av garagen.
2027/28	Modernisering av vår utemiljö.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 2 % och den genomsnittliga avgiften inklusive värme för räkenskapsåret är 1 032 kronor per kvm. I samband med antagande av budget för år 2024 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2024-01-01 höja årsavgiften med 3 %.

Budgeten visar ett resultat på 2 321 863 kr efter att 953 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 1 004 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 699 052 kr och är uppdelade på fyra lånedelar med varierande bindningstider. Långgivare är SBAB.

Föreningen har 2022 fått bidrag avseende energieffektivisering, totalt 4 619 317 kr. Investeringar bedöms kosta ca 27 miljoner från start. Styrelse bedömer dock att summa kommer öka.

Under året har 3 lägenheter flera obetalda avgifter till föreningen, skuld per den 31 december 2023 enligt följande:

En fordran om -44 590 kr.

Ägaren har getts möjlighet att på egen hand sälja. Flera försök har misslyckats. Återtagande är pågående och stämning i ärendet gjordes den 2 juni 2023.

En fordran om -58 368 kr.

Ägaren har getts möjlighet att på egen hand sälja, utan framgång. Återtagande är pågående och per april 2024 finns en dom som skall verkställas av Kronofogden så snart den vunnit laga kraft.

En fordran om -159 583 kr.

Det har tagit tid att etablera kontakt med ägaren, lägenheten har varit till försäljning via Kronofogden, men sedan återgått till ägaren. Återtagande är pågående och drivs sedan 28 februari 2024 vidare i tingsrätten.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB NG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan

Vattenfall - elleverantör

Sappa - kollektivt TV och bredband

Securitas - parkeringsbevakning

Nomor - skadedjursbekämpning

Avarn - störningsjour

Spikbussen - jourservice

Marta K Städ - lokalvård

Fogelgrens Bygg - löpande byggreparationer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	399	445	428	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 079	3 407	3 785	3 814	3 870
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 392	3 432	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	245	252	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 032	978	967	925	907
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	1 025	1 024	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 297	12 996	12 982	12 429	12 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 138	4 220	4 221	3 682	1 825
Soliditet, %	36	33	29	25	20

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.

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.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 072 202	0	0	1 072 202
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 906 539	0	615 100	14 521 639
S:a bundet eget kapital, kr	14 978 741	0	615 100	15 593 841
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 871 516	4 220 305	-615 100	9 476 721
Årets resultat, kr	4 220 305	-4 220 305	4 137 919	4 137 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 091 821	0	3 522 819	13 614 640
S:a eget kapital, kr	25 070 562	0	4 137 919	29 208 481

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 953 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 900 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	10 091 821
Årets resultat, kr	4 137 919
Reservation till underhållsfond, kr	-953 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 614 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 614 640

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 297 143	12 995 659
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 297 143	12 995 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 124 031	-5 888 058
Underhåll enligt plan	Not 4	-337 900	-303 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-616 609	-602 203
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-304 326	-236 492
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 061 561	-1 116 351
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 444 427	-8 146 996
RÖRELSERESULTAT		4 852 716	4 848 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		561 571	89 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 276 368	-717 547
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-714 797	-628 358
ÅRETS RESULTAT		4 137 919	4 220 305
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		4 137 919	4 220 305
Reservering till fond för yttre underhåll		-953 000	-953 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		337 900	303 892
Överföring till balanserat resultat		3 522 819	3 571 197

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 045 653	41 107 214
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 385 688	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 431 340	41 107 214
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 431 840	41 107 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		285 235	180 668
Avräkningskonto HSB		10 546 089	14 738 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 029	22 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	579 810	462 476
Summa kortfristiga fordringar		11 449 163	15 404 271
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	19 500 000	19 500 000
Summa kortfristiga placeringar		19 500 000	19 500 000
Summa omsättningstillgångar		30 949 163	34 904 271
SUMMA TILLGÅNGAR		82 381 003	76 011 985

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 072 202	1 072 202
Fond för yttre underhåll		14 521 639	13 906 539
Summa bundet eget kapital		15 593 841	14 978 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 476 721	5 871 516
Årets resultat		4 137 919	4 220 305
Summa fritt eget kapital		13 614 639	10 091 821
Summa eget kapital		29 208 480	25 070 562
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 572 500	20 014 052
Summa långfristiga skulder		33 572 500	20 014 052
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 126 552	23 185 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 092 066	1 022 556
Leverantörsskulder		3 473 585	517 357
Aktuell skatteskuld	Not 16	29 502	52 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 675 429	4 651 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 202 889	1 498 730
Summa kortfristiga skulder		19 600 023	30 927 371
Summa skulder		53 172 523	50 941 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 381 003	76 011 985

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 852 716	4 848 663
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 061 561	1 116 351
	<u>5 914 277</u>	<u>5 965 014</u>
Erhållen ränta	561 571	89 189
Erlagd ränta	-1 276 368	-717 547
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 199 480</u>	<u>5 336 656</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-237 717	-125 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 731 100	5 217 819
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>7 692 863</u>	<u>10 429 092</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-11 385 688	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-11 385 688</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-4 455 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-4 455 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 192 825	5 974 092
Likvida medel vid årets början	34 238 914	28 264 823
Likvida medel vid årets slut	<u>30 046 089</u>	<u>34 238 914</u>
	-4 192 825	5 974 092

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	00 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 878 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 562 628	12 316 368
Årsavgiftsbortfall bostäder	-127 776	-125 315
Hysesintäkt garage och bilplatser	212 500	220 700
Hysesintäkt övrigt	7 750	7 800
Årsavgift el	439 239	449 922
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	269 844	230 472
Avsatt till inre fond	-157 125	-157 125
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 304	2 496
Övriga primära intäkter och ersättningar	84 779	50 341
	13 297 143	12 995 659
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-219 943	-283 600
El	-619 383	-641 494
Uppvärmning	-1 845 082	-1 821 941
Vatten	-667 350	-641 949
Renhållning	-271 072	-275 151
TV, bredband, iptelefoni	-461 086	-445 303
Serviceavtal	-239 153	-205 383
Förvaltningskostnader	-1 081 010	-930 959
Försäkringar	-276 120	-238 952
Fastighetsskatt	-326 953	-313 163
Övriga driftskostnader	-116 880	-90 163
	-6 124 031	-5 888 058
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-337 900	-303 892
	-337 900	-303 892
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 940	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-361 064	-332 515
Föreningsverksamhet	-8 376	-1 790
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 144	-31 367
Konsulter	-42 920	-74 515
Förbrukningsinventarier	-46 996	-50 468
Medlemsavgifter HSB	-90 026	-86 475
Stämma och styrelse	-2 311	-7 800
Kundförluster m m	-36 833	-24
	-616 609	-602 203
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-186 202	-121 593
Vicevärdsarvode	-51 942	-56 664
Övriga arvoden	-10 080	-25 393
Övriga personalkostnader	-518	-1 369
Revisionsarvode	-2 397	-2 362
Sociala avgifter	-50 812	-29 112
Utbildning	-2 375	0
	-304 326	-236 492
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 061 561	-1 116 351
	-1 061 561	-1 116 351

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	1 971	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2044	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 562 959	64 562 959
Ingående anskaffningsvärde mark	617 216	617 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 180 175	65 180 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-24 072 961	-22 956 610
Årets avskrivningar byggnader	-1 061 561	-1 116 351
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 134 522	-24 072 961
Utgående redovisat värde		
	40 045 653	41 107 214
Redovisade värden byggnader	39 428 437	40 489 998
Redovisade värden mark	617 216	617 216

Fastighetsbeteckning: Hyveln 1-3, Linjalen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	95 400 000	32 000 000	127 400 000	127 400 000
Lokaler		1 392 000	0	1 392 000	1 392 000
		96 792 000	32 000 000	128 792 000	128 792 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 910 000	54 910 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	54 910 000	54 910 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	11 385 688	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 385 688	0

Pågående nyanläggningar avser	Total utgift i kr	Planers vara klart	Nyttjandeperioder beräknad till
Fönster	8 827 771	2024	2074
Belysning	755 250	2024	2064
Tilläggsisolering och förstär takstolar	1 551 052	2024	2064
Låsbyte	219 470	2024	2074
Undercentraler	20 985	2024	2049
Solceller	11 160	2024	2044

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 029	22 212
	38 029	22 212

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	579 810	462 476
	579 810	462 476

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,40%	2024-04-01	19 500 000	19 500 000
			19 500 000	19 500 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,28%	2025-05-09	11 277 500	130 000
SBAB		4,30%	2028-03-17	11 310 000	130 000
SBAB		4,53%	2026-03-17	11 375 000	130 000
SBAB		2,49%	2024-01-22	8 736 552	110 000
				42 699 052	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 575 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					390 000
Lån som ska konverteras inom ett år					8 736 552
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 126 552
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 199 052
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 022 556	960 135
Avsättning	157 125	157 125
Uttag	-87 615	-94 704
	1 092 066	1 022 556

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	29 502	52 149
	29 502	52 149

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	30 692	19 023
Arbetsgivaravgifter	24 936	12 241
Övriga kortfristiga skulder	4 619 801	4 620 315
	4 675 429	4 651 579

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	73 098	40 880
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 040 669	1 041 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 122	416 063
	1 202 889	1 498 730

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anders Bohlin Anders Lindqvist Ann Mark
..... Bekhan Djumaev Edin Zildzic Gamal Osman
..... Jolin Braun Torsten Gunnarsson Leif Nordgren
..... Papula Aziz Mikael Braun	

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

Revisor vald av föreningsstämman
Råger Palm

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg, org.nr. 762500-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på det som styrelsen skriver om Hyres- och avgiftsfordringar. Som framgår under stycket Väsentliga händelser under räkenskapsåret i Förvaltningsberättelsen har föreningen väsentliga obetalda avgifter som styrelsen driver via Kronofogden och tingsrätten. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången inte känd.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Råger Palm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hyveln i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF NORDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:32:37



GAMAL OSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 17:44:54



PAPULA AZIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:39:34



ANDERS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:43:34



TORSTEN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:39:13



ANN MARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:23:35



ANDERS BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:46:24



EDIN ZILDZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:01:38



MIKAEL BRAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:51:54



JOLIN BRAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:03:43



BEKHAN DJUMAEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 18:14:50



RÅGER PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:33:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:46:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hyveln i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RÅGER PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:26:55



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:47:27



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.