



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Vesslan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Vesslan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0654 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 1-4, Illern 2	1954-01-01	1952, 1954 och 1955
Vesslan 1-2	1954-01-01	1952, 1954 och 1955

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
182	p-platser	0
16	garageplatser	0
17	lokaler (hyresrätt)	747
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 225
Totalt 412 objekt		11 972

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 79 st 2 rok, 75 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Åström	Ordförande
Bo Dahlström	Ledamot
Anders Backlund	Ledamot
Peter Sjögren	Ledamot
Anders Ivarsson	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Anders Hallberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Åström, Anders Ivarsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Sjögren och Carina Åström.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Åström (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5,2% 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 2021-04-19.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Fasad renovering etapp3. Renovering av undercentraler. Nytt låssystem
2020	Brandbesiktning. Nya uteplatser. Underhåll huskropp utvändigt.
2021	OVK-besiktning
2022	Byte av termostater och termostatventiler. Ny parkering med 8 laddstolpar.
2023	Brevlådor i trapphusen. GK Rör har kapat rör i vissa lägenheter för att få ner trycket och minska vattenskadorna. Rörelse lampor i källaren på Mästargatan

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

Årtal	Ändamål
2024-26	Utbyggnad av soprum och ev målning av trapphus
2025	Ev byte låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 224 och under året har det tillkommit 30 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	238	316	302	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 134	4 282	4 427	4 563	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 409	4 567	4 722	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	241	216	199	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	930	829	821	805	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	86	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	901	894	892	0
Nettoomsättning, tkr	11 430	10 789	10 706	10 678	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 086	478	1 999	1 797	0
Soliditet, %	27	27	27	24	0

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -1.086 tkr. Orsaken till det redovisade negativa resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader, kostnader till följd av vattensador samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5,2% för 2024.

I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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. Beräkningarna av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskaps året 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	326 675	0	0	326 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 552 070	0	-990 327	8 561 743
S:a bundet eget kapital, kr	9 878 745	0	-990 327	8 888 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 001 272	477 903	990 327	11 469 502
Årets resultat, kr	477 903	-477 903	-1 086 305	-1 086 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 479 175	0	-95 978	10 383 197
S:a eget kapital, kr	20 357 920	0	-1 086 305	19 271 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368.000 kr samt ianspråktagande skett med 1.358.327 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	10 479 175
Årets resultat, kr	-1 086 305
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 358 327
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 383 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 383 197
------------------------------------	-------------------

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	11 430 291	10 789 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 397	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 479 688	10 789 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 719 266	-5 948 809
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 608 962	-467 533
Övriga externa kostnader	Not 6	-911 017	-890 583
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 748	-132 911
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 918 858	-1 898 922
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 386 851	-9 338 758
RÖRELSERESULTAT		92 837	1 450 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 712	1 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 183 854	-974 543
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 179 142	-972 693
ÅRETS RESULTAT		-1 086 305	477 903

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	65 563 535	66 210 447
Inventarier och installationer	Not 10	13 929	21 196
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 451 662
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 577 464</u>	<u>67 683 306</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 577 464</u>	<u>67 683 306</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 751	33 890
Avräkningskonto HSB		4 623 238	5 737 129
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	152	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	730 484	684 494
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 387 625</u>	<u>6 455 626</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	<u>121 763</u>	<u>135 472</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>121 763</u>	<u>135 472</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 509 388</u>	<u>6 591 098</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 086 852</u>	<u>74 274 404</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		326 675	326 675
Fond för yttre underhåll		8 561 743	9 552 070
Summa bundet eget kapital		8 888 418	9 878 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 469 502	10 001 272
Årets resultat		-1 086 305	477 903
Summa fritt eget kapital		10 383 197	10 479 175
Summa eget kapital		19 271 616	20 357 920
			0
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	37 608 406	42 016 926
Summa långfristiga skulder		37 608 406	42 016 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 881 028	9 244 157
Medlemmarnas inre fond	Not 16	84 140	93 028
Leverantörsskulder		293 252	516 873
Aktuell skatteskuld	Not 17	107 551	64 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 840 860	1 980 767
Summa kortfristiga skulder		14 206 831	11 899 558
Summa skulder		51 815 237	53 916 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 086 852	74 274 404

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	92 837	1 450 596
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 918 858	1 898 922
	<u>2 011 695</u>	<u>3 349 518</u>
Erhållen ränta	4 712	1 850
Erlagd ränta	-1 212 241	-990 816
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>804 167</u>	<u>2 360 552</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 890	-109 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-258 848	-9 418 510
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>499 428</u>	<u>-7 167 688</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-129 186	-1 430 396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	316 170	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>186 984</u>	<u>-1 430 396</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 814 012	8 493 798
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 814 012</u>	<u>8 493 798</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 127 600	-104 287
Likvida medel vid årets början	5 872 601	5 976 888
Likvida medel vid årets slut	4 745 001	5 872 601
	<u>-1 127 600</u>	<u>-104 287</u>

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: 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 834 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*	9 769 128	9 303 660
Årsavgifter egna	669 168	669 168
Hysesintäkt lokaler	294 608	268 552
Hysesintäkt garage och bilplatser	605 050	480 410
Hysesintäkt övrigt	0	12 400
Konsumtionsavgift el	6 600	6 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 826	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	47 631	38 360
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 280	10 204
	11 430 291	10 789 354
* I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	49 397	0
	49 397	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 375 803	-1 034 009
Sotning	-588	-4 541
El	-341 108	-334 856
Uppvärmning	-1 715 013	-1 494 045
Vatten	-830 902	-753 572
Renhållning	-233 369	-221 832
Bevakningskostnader	-49 179	-5 032
TV, bredband, iptelefoni	-457 881	-422 116
Serviceavtal	-48 169	-107 625
Förvaltningskostnader	-929 338	-847 881
Försäkringar	-362 552	-269 442
Fastighetsskatt	-273 395	-276 802
Övriga driftskostnader	-101 969	-177 057
	-6 719 266	-5 948 809
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Ombyggnad VVC	-559 356	0
Byte termostater/ventiler	-316 169	0
Övrigt	-482 802	0
Asfaltering	-250 635	0
Föregående år	0	-467 533
	-1 608 962	-467 533
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 500	-24 063
Övriga förvaltningskostnader	-573 389	-554 407
Kostnader överlåtelse och panter	-49 495	-42 104
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-40 636	-34 203
Konsulter	-64 229	-56 900
Förbrukningsinventarier	0	-38 354
Medlemsavgifter HSB	-67 100	-67 100
Arrende, hyra, leasing	-90 668	-73 452
	-911 017	-890 583

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-98 200	-92 450
Löner för anställda	-61 500	-10 000
Sociala avgifter	-69 048	-30 461
	<u>-228 748</u>	<u>-132 911</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 911 591	-1 891 655
Installationer och inventarier	-7 267	-7 267
	<u>-1 918 858</u>	<u>-1 898 922</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 078 157	99 968 044
Årets investering byggnader: Byte termostater/ventiler	1 264 679	110 113
Ingående anskaffningsvärde mark	257 400	257 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 600 236	100 335 557

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 125 110	-32 233 455
Årets avskrivningar byggnader	-1 911 591	-1 891 655
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 036 701	-34 125 110

Utgående redovisat värde

65 563 535 66 210 447

Redovisade värden byggnader	65 306 135	65 953 047
Redovisade värden mark	257 400	257 400

Fastighetsbeteckning: Järven 1-4, Illern 2, Vesslan 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	68 646 000	15 388 000	84 034 000	84 034 000
Lokaler		1 519 000	951 000	2 470 000	2 470 000
		70 165 000	16 339 000	86 504 000	86 504 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 019 100	59 019 100
Summa ställda säkerheter	59 019 100	59 019 100

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	205 774	205 774
Utgående anskaffningsvärden	205 774	205 774

Ingående avskrivningar	-184 578	-177 311
Årets avskrivningar	-7 267	-7 267
Utgående avskrivningar	-191 845	-184 578

Utgående redovisat värde 13 929 21 196

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 451 662	131 379
Årets Investering: byte termostater/ventiler	0	1 320 284
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 451 662	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 451 662

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	152	113			
	152	113			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Försäkring	380 547	362 552			
HSB	180 549	170 634			
Tele 2	116 230	112 315			
Övrigt	53 158	38 993			
	730 484	684 494			
Not 14 BANK					
Swedbank	121 763	135 472			
	121 763	135 472			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank		1,34%	2028-08-25	9 534 080	352 977
Swedbank		4,24%	2025-09-25	3 875 000	125 000
Swedbank		1,28%	2026-09-25	3 875 000	125 000
Swedbank		1,30%	2025-11-25	4 796 156	200 000
Swedbank		4,22%	2026-03-25	7 556 147	150 000
Swedbank		3,94%	2029-06-20	3 950 000	200 000
Swedbank		2,15%	2024-09-25	10 578 051	427 396
Swedbank		1,65%	2025-05-23	5 325 000	150 000
				49 489 434	1 730 373
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 608 406
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 302 977
Lån som ska konverteras inom ett år					10 578 051
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					11 881 028
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					6 921 492
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 837 569
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	93 028	207 060			
Uttag	-8 888	-114 033			
	84 140	93 028			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	107 551	64 733			
	107 551	64 733			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	41 600	20 800
Upplupna räntekostnader	32 048	60 435
Förutbetalda årsavgifter och hyror	940 103	913 226
El, Fjärrvärme, Vatten	671 653	586 514
Upplupet arvode	66 199	66 199
Upplupet revisionsarvode	25 000	27 938
Övrigt	64 257	305 655
	1 840 860	1 980 767

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Backlund

.....
Anders Hallberg

.....
Anders Ivarsson

.....
Andreas Andersson

.....
Bo Dahlström

.....
Carina Åström

.....
Peter Sjögren

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Sandviken 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. 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 Brf Vesslan i Sandviken 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 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ÅSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 11:26:01



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 11:31:54



BO DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 15:05:13



PETER SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 14:10:20



ANDERS IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 11:26:47



ANDERS HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 11:47:35



ANDERS BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 14:52:43



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:15:46



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:24:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:16:18



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:24:33



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.