



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vesslan

769611-6842

2023-01-01 - 2023-12-31

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vesslan, 769611-6842 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vesslan 21 i Luleå. Under åren 2006 och 2007 har tre punkthus i 7-9 plan samt parkeringsdäck uppförts på adresserna Kungsgatan 28, 30 och 32, Magasinsgatan 12 och Skeppsbrogatan 31. Husen färdigställdes i december 2007 och innehåller 95 lägenheter om 7434 kvm samt 2 lokaler om 210 kvm. I föreningens parkeringsgarage finns 103 parkeringsplatser.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	22	
3 rum och kök	42	
4 rum och kök	19	
5 rum och kök	12	
Bostäder	95	7 434
Lokaler	2	210
Garageplatser	103	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2023 Installation av ny mätutrustning för varmvatten
- 2023 Uppdaterad styrning för värme, varmvatten och ventilation
- 2022 Installation av ytterligare laddboxar i garage 10 platser
- 2022 Installation av hjärtstartare
- 2021 Renovering av gårdsplan och grönytor
- 2021 Byte till elektroniska lås på entrédörrar/skalskydd
- 2021 Installation av laddboxar i garage 10 platser
- 2019 Lägenhetsdörrar har bytts mot säkerhetsdörrar
- 2017 Hörslinga i samlingslokal
- 2017 Nytt bokningssystem
- 2017 Byte av porttelefoner
- 2016 Omarbetning av planteringar
- 2016 Ombyggnad av bastu
- 2015 Installation av 6 platser för elbilar
- 2014 Källarplanet har målats om
- 2013 Byte ytterdörrar till aluminium

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan, styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Inga större åtgärder

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-11. Vid besiktningen konstaterades några mindre anmärkningar.

Årsavgifterna höjdes senast med 6% from 2023-01-01, samt höjdes garageplats med 3600 kr/år from 2023-09-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 6% from 2024-01-01. Årsavgifterna har under 2023 uppgått till i genomsnitt 766 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsens sammansättning:

Peder Selberg	ordförande
Tommy Enbom	vice ordförande
Elisabet Lövenblad	ledamot och sekreterare
Birgitta Zakrisson	ledamot
Kristian Pedersen	ledamot
Mikael Sundkvist	ledamot
Peter Löwdin	ledamot utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Mats Nilsson

Leif Lundström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peder Selberg, Mikael Sundkvist, Kristian Pedersen, Birgitta Zakrisson, samt bland suppleanterna Mats Nilsson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peder Selberg, Tommy Enbom, Elisabet Lövenblad och Kristian Pedersen, två i förening.

Revisorer har varit Göran Jönsson med Grethel Jonsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margareta Nilsson, Carina Mattsson och Torbjörn Billegren. Ordförande i valberedningen har varit Margareta Nilsson.

Föreningens fullmäktige representant är Peder Selberg med Tommy Enbom som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Vid stämman deltog 43 medlemmar. Stämman tog första beslut att anta nya Normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 152 (151) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 654	6 208	3 183	6 152	6 245
Resultat efter fin.poster i tkr	-188	343	439	595	-612
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	766	685	685	685	685
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	459	426	416	402	375
Energikostnad, kr/m2 totalyta	185	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 912	8 141	8 367	8 723	8 817
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 948	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,5	1	1,2	1,4
Räntekänslighet i %	11	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	172	191	95	59	18
Soliditet i %	61,9	61,4	60,8	59,7	59,2
Sparande, kr/m2 totalyta	199	246	279	274	298

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 477 318 kr. Under året har föreningen amorterat 1 754 308 kr varav 1 000 000 kr utgör en extra amortering under året. Ordinarie amorteringar kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	95 425 000	1 457 108	3 967 686	342 541
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24			342 541	-342 541
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-258 000	258 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		116 000	-116 000	
Årets resultat				-188 228
Vid årets slut	95 425 000	1 315 108	4 452 227	-188 228

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 452 227
Årets resultat	-188 228
Totalt att disponera	4 263 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 263 999

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Kommentar till årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror dels på att föreningen gjort underhåll, samt haft högre räntekostnader och driftkostnader. Detta kommer inte att påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen visar även ett negativt kassaflöde som dels beror på ovan faktorer men även att föreningen har gjort en extra amortering på 1.000.000 kr. Bortsett från extra amorteringen visar föreningen ett positivt kassaflöde.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 653 614	6 208 339
Övriga rörelseintäkter	3	5 229	38 194
Summa rörelseintäkter		6 658 843	6 246 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 767 218	-3 350 737
Övriga externa kostnader	5	-100 815	-148 611
Personalkostnader	6	-88 448	-45 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 454 836	-1 441 840
Summa rörelsekostnader		-5 411 317	-4 986 230
Rörelseresultat		1 247 526	1 260 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	220	294
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 435 975	-918 056
Summa finansiella poster		-1 435 755	-917 762
Resultat efter finansiella poster		-188 229	342 541
Resultat före skatt		-188 229	342 541
Årets resultat	10	-188 228	342 541

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	159 449 669	160 894 706
Inventarier	12	55 525	-
		<u>159 505 194</u>	<u>160 894 706</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 505 694</u>	<u>160 895 206</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 084	25 505
Övriga fordringar	13	3 237 622	3 410 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	308 442	350 709
		<u>3 547 148</u>	<u>3 786 472</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 547 148</u>	<u>3 786 472</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>163 052 842</u>	<u>164 681 678</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		95 425 000	95 425 000
Yttre underhållsfond	15	1 315 108	1 457 108
		<u>96 740 108</u>	<u>96 882 108</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 452 227	3 967 686
Årets resultat		-188 228	342 541
		<u>4 263 999</u>	<u>4 310 227</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**101 004 107 101 192 335***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,20	19 877 428	38 380 062
		<u>19 877 428</u>	<u>38 380 062</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	40 599 890	23 851 564
Leverantörsskulder		453 345	394 771
Aktuell skatteskuld		36 316	24 844
Övriga skulder	18	24 979	23 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 056 777	814 743
		<u>42 171 307</u>	<u>25 109 281</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**163 052 842 164 681 678**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 247 527	1 260 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 454 835	1 441 840
	<u>2 702 362</u>	<u>2 702 143</u>
Erhållen ränta	220	294
Erlagd ränta	-1 309 949	-855 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 392 633	1 846 932
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	68 966	-107 475
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	183 815	185 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 645 414	1 924 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 324	-69 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 324	-69 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 754 308	-1 722 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 754 308	-1 722 448
Årets kassaflöde	-174 218	132 783
Likvida medel vid årets början	3 373 993	3 241 209
Likvida medel vid årets slut	3 199 775	3 373 992
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 199 775	3 373 992
	<u>3 199 775</u>	<u>3 373 992</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 328 742 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	5 497 188	5 186 137
Hysesintäkter	767 848	639 900
Intäkter el	219 678	198 913
Intäkter vatten	110 785	121 150
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 225	8 909
Intäkter gemensamhetsutrymmen	50 890	53 330
	6 653 614	6 208 339
	6 653 614	6 208 339

* I avgiften ingår värme, kallvatten, kabel-tv, IP-telefoni och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader, övrigt	5 229	38 194
	5 229	38 194

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	644 601	629 792
Snöröjning och halkbekämpning	116 170	73 244
Reparationer	292 689	265 052
Periodiskt underhåll	258 000	94 500
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	560 610	529 868
Uppvärmning	542 198	494 708
Vatten	313 601	269 369
Renhållning	147 250	144 321
Förvaltningskostnader	348 436	304 644
Försäkringar	93 017	89 443
Fastighetsskatt/avgift	222 084	215 364
Kommunikation och media		
Datakommunikation	132 811	106 682
Kabel-TV	95 751	133 750
	3 767 218	3 350 737

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer, värmestyrning och undernätning IMD	258 000	94 500
	258 000	94 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	59 990	69 361
Telefon och porto mm	2 354	1 160
Kundförluster	232	-
Risk- och bankkostnader	850	3 032
Bolagsverket, gåvor	1 358	2 226
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 031	72 832
	100 815	148 611

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 000	37 000
Pensionskostnader	-	200
Övriga personalkostnader	26 389	557
Sociala kostnader	8 059	6 535
Utbildning	-	750
	88 448	45 042

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 445 037	1 441 840
Inventarier	9 799	-
	1 454 836	1 441 840

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	220	294
Summa	220	294

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-1 435 871	-918 049
Övriga finansiella kostnader	-104	-7
Summa	-1 435 975	-918 056

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-188 228	342 541
Reservering till yttre underhållsfond	-116 000	-827 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	258 000	94 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-46 228	-389 959

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens budget.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	166 498 208	166 428 458
-Årets anskaffningar	-	69 750
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	166 498 208	166 498 208
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 616 687	-14 174 847
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 445 037	-1 441 840
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 061 724	-15 616 687
Bokfört värde byggnader	149 436 484	150 881 521
Bokfört värde mark	10 013 185	10 013 185
Summa bokfört värde byggnader och mark	159 449 669	160 894 706
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2007):	157 400 000	157 400 000
Taxeringsvärde mark:	48 554 000	48 554 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	238 784	238 784
-Nyanskaffningar, nödtelefon hiss	65 324	-
	304 108	238 784
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-238 784	-238 784
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 799	-
	-248 583	-238 784
Redovisat värde vid årets slut	55 525	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	37 346	35 818
Avräkningskonto HSB Norr	3 199 775	3 373 992
Skattekonto	501	448
3 237 622	3 410 258	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen eldebitering	82 302	66 978
Upplupen Vattendebitering	41 170	39 771
Bredband	33 203	33 203
Kabel-tv	23 872	23 915
Fastighetsförsäkring	102 317	93 017
Momsfordran	11 283	8 952
Egenkontroll	14 295	14 105
Upplupen avgift	-	1 018
Bidrag naturvårdsverket	-	69 750
308 442	350 709	

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 457 108	724 608
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	116 000	827 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-258 000	-94 500
Fondbehållning vid årets slut	1 315 108	1 457 108

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	1,59 %	-	23 385 396
Stadshypotek	2024-10-30	0,89 %	18 245 582	18 454 698
Stadshypotek	2025-04-30	2,47%	20 134 480	20 391 532
Nordea	2024-05-02	4,24%	22 097 256	-
Totala skulder på bokslutsdagen			60 477 318	62 231 626
Nästa års amortering			-786 168	-722 448
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 144 672	-2 889 792
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			56 546 478	58 619 386
Totala skulder på bokslutsdagen			60 477 318	62 231 626
Avgår kortfristig del			-40 599 890	-23 851 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 877 428	38 380 062

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	786 168	722 448
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	39 813 722	23 129 116
	40 599 890	23 851 564

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	16 200	9 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 059	4 964
Övriga kortfristiga skulder	720	8 795
	24 979	23 359

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	252 122	126 096
Förutbetalda avgifter/hyror	642 257	540 640
Borevision	12 376	12 000
El	60 265	55 557
Fjärrvärme	89 757	78 334
Snöröjning	-	2 116
	1 056 777	814 743

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	81 678 000	81 678 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 678 000	81 678 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Peder Selberg

Tommy Enbom

Elisabet Lövenblad

Birgitta Zakrisson

Kristian Pedersen

Mikael Sundkvist

Peter Löwdin

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

Göran Jönsson

Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Luleå, org.nr. 769611-6842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Luleå 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Luleå 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Jönsson
Av föreningen vald revisor