



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Drott i Vännäs

794000-3713

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Drott i Vännäs, 794000-3713 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1969 på fastigheten Kungen 12 i Vännäs som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Järnvägsgatan 30 A-C i Vännäs. Säte är Vännäs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter bostadsrätt	20	1 431
Lokaler	1	192
	<u>21</u>	<u>1 623</u>
Garageplatser	12	
Bilplatser	6	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2023	Relining av avloppen i källaren
2022	Bytt dränering
2021	OVK besiktning
2021	Elbyte i hela fastigheten
2019	Inköp av cykelställ med tak 30 platser
2017	Byte av låskistor i lägenhetsdörrarna
2017	Installerat kodlås i entrédörrarna 3st
2017	Målning trapphusentré 3 st
2015-2016	Energibesparande åtgärder
2015	Målning källargång
2014	Inglasning balkonger
2014	OVK
2013	Spolning och filmning av avlopp, som visade sig vara i bra skick
2007	Byte till 3-glasfönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining av avlopp

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes 2023-08-23. Då konstaterades behov av relining av avlopp i källaren vilket också slutförts under räkenskapsåret.

De närmsta åren planerar styrelsen att byta ventilationsfläktar på taket samt se över behov av att byta entrédörrar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 740 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutade att höja årsavgifterna med 5,8 %.

Årets avsättning till underhållsfond 69 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Under året har föreningen inte tagit ut någon avgift vid andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gun Nygren	ordförande
Karin Eriksson	ledamot
Marianne Nord	ledamot
Annika Fahlgren	ledamot
Sandra Ålstig	ledamot
Emelie Vidmark	utsedd av HSB Norr
Mehmet Karan	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gun Nygren, Karin Eriksson och Mehmet Karan.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gun Nygren och Karin Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Laila Wegebro, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Viktor Lindgren samt Jenny Karlsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Karin Eriksson samt Sandra Ålstig som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. Vid stämman deltog 14 medlemmar. En motion hade inkommit.

- Beslut om antagande om nya normalstadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

- Beslut om att i andra läsningen anta nya normalstadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kommunikation/TV
Administrativ- och teknisk förvaltning
Fastighetskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Vännäs net
HSB Norr
Karin Eriksson
Umeå energi, Vattenfall och HSB Vind
Solör Bioenergi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Drott äger 15 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 12342 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 2,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 5774 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 12342 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 24 (23) 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	1 157	1 003	995	983	980
Resultat efter fin.poster i tkr	83	99	-39	193	116
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	740	672	666	659	659
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	388	354	423	401	440
Energikostnad, kr/m2 totalyta	218				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 247	1 305	741	872	902
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 414				
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	1,8	1,4	1,5	1,6
Räntekänslighet i %	1,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	626	652	725	710	699
Soliditet i %	47,1	49,1	54,1	59,5	56,6
Sparande, kr/m2 totalyta	197	145	130	181	124

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 2 024 017 kr. Under året har föreningen amorterat 93 690 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	131 000	1 058 832	989 901	99 215
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-26			99 216	-99 215
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-112 557	112 557	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		69 000	-69 000	
Årets resultat				82 632
Vid årets slut	131 000	1 015 275	1 132 674	82 632

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 132 674
Årets resultat	<u>82 632</u>
Totalt att disponera	1 215 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 215 306**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 157 207	1 002 869
Övriga rörelseintäkter	3	2 937	81
		<u>1 160 144</u>	<u>1 002 950</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-630 430	-574 955
Underhåll		-112 557	-27 000
Övriga externa kostnader	5	-10 832	-30 503
Personalkostnader	6	-127 279	-131 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-124 119	-109 335
		<u>-1 005 218</u>	<u>-873 748</u>
Rörelseresultat		154 926	129 202
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 327	-29 992
		<u>-72 294</u>	<u>-29 987</u>
Resultat efter finansiella poster		82 632	99 215
Resultat före skatt		82 632	99 215
Årets resultat	9	<u>82 632</u>	<u>99 215</u>

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	10	4 081 008	3 835 439
		<u>4 081 008</u>	<u>3 835 439</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek. för	11	500	500
Andel i HSB Vind Umeå		99 000	99 000
		<u>99 500</u>	<u>99 500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 180 508	3 934 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	23 350	1 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 815	18 829
		<u>44 165</u>	<u>20 004</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	792 518	688 733
Summa omsättningstillgångar		836 683	708 737
SUMMA TILLGÅNGAR		5 017 191	4 643 676

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		131 000	131 000
Yttre underhållsfond	15	1 015 275	1 058 832
		<u>1 146 275</u>	<u>1 189 832</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 132 674	989 901
Årets resultat		82 632	99 215
		<u>1 215 306</u>	<u>1 089 116</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 361 581	2 278 948
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	647 787	647 787
		<u>647 787</u>	<u>647 787</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 376 230	1 469 920
Leverantörsskulder		423 795	23 168
Aktuell skatteskuld		6 230	4 107
Fond för inre underhåll	17	2 263	2 263
Övriga skulder	18	22 594	25 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	176 711	191 601
		<u>2 007 823</u>	<u>1 716 941</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 017 191	4 643 676

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	154 926	129 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	124 118	109 335
	<u>279 044</u>	<u>238 537</u>
Erhållen ränta	33	5
Erlagd ränta	-67 411	-30 902
	<u>211 666</u>	<u>207 640</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 161	-14 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	379 657	-395 663
	<u>567 162</u>	<u>-202 554</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-369 688	-891 802
	<u>-369 688</u>	<u>-891 802</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 000 000
Amortering av låneskulder	-93 690	-84 920
	<u>-93 690</u>	<u>915 080</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>103 784</u>	<u>-179 276</u>
Likvida medel vid årets början	<u>688 734</u>	<u>868 009</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>792 518</u>	<u>688 733</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	792 518	688 733
	<u>792 518</u>	<u>688 733</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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

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 1 519 kr/lgh för 2022, 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 585 492 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter	1 058 460	962 232
Hysesintäkter	51 731	37 511
Intäkter el	44 390	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 626	3 126
	1 157 207	1 002 869
<i>Avgår</i>		
	1 157 207	1 002 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bonus, övriga intäkter	2 937	81
	2 937	81

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	71 780	44 990
Reparationer	16 716	5 842
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	83 201	127 270
Uppvärmning	225 534	194 294
Vatten	45 186	36 555
Renhållning	24 072	26 381
Förvaltningskostnader	95 493	76 097
Försäkring	18 829	17 486
Fastighetsskatt/avgift	33 012	30 226
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 880	2 085
Kabel-TV	13 727	13 729
	630 430	574 955

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm		69
Resekostnader	800	
Kundförluster	60	60
Risk- och bankkostnader	8 247	16 124
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 100	1 100
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	625	13 150
	10 832	30 503

Not 6 Personalkostnader

2023 2022

Vicevärd har varit Gun Nygren

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	73 200	58 278
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	39 000
Sociala kostnader förtroendevalda	10 304	-24 098
	123 404	109 180

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel		18 000
Sociala kostnader	3 676	3 676
Pensionskostnader	199	200
Övriga personalkostnader	-	900
	127 279	131 956

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	117 833	100 085
Markanläggningar	6 286	9 250
	124 119	109 335

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	72 327	29 992
	72 327	29 992

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	82 632	99 215
Reservering till yttre underhållsfond	-69 000	-49 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	112 557	27 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	126 189	77 215

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



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	5 476 200	4 584 399
- Årets anskaffningar (Dränering)	-	891 801
-Årets anskaffningar (Relining)	369 688	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	5 845 888	5 476 200
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 718 081	-1 608 746
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-124 118	-109 335
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 842 199	-1 718 081
Bokfört värde byggnader	4 003 689	3 758 119
Bokfört värde mark	77 320	77 320
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 081 009	3 835 439
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1969):	8 066 000	8 066 000
Taxeringsvärde mark:	2 462 000	2 462 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr ek. för	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	99 000	99 000
	99 500	99 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	22 147	-
Skattekonto	1 203	1 175
	23 350	1 175

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	20 815	18 829
	20 815	18 829

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 746	1 633
Bank	790 772	687 100
	792 518	688 733

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 058 832	1 036 832
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	69 000	49 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-112 557	-27 000
Fondbehållning vid årets slut	1 015 275	1 058 832

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 249283	2026-09-30	1,45%	397 649	408 149
Stadshypotek 252374	2024-01-02	5,26%	372 540	445 000
Stadshypotek 245612	2025-06-30	1,24%	283 828	284 558
Stadshypotek 252375	2024-03-27	5,26%	970 000	980 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 024 017	2 117 707
Nästa års amortering			-146 150	-124 920
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-584 600	-499 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 293 267	1 493 107
Totala skulder på bokslutsdagen			2 024 017	2 117 707
Avgår kortfristig del			-1 376 230	-1 469 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			647 787	647 787

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	2 263	2 263
Vid årets slut	2 263	2 263

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	14 953	16 851
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 521	8 551
Övriga kortfristiga skulder	120	480
	22 594	25 882

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	5 215	299
Förutbetalda avgifter/hyror	101 452	87 539
Borevision	10 790	10 200
El	19 338	38 887
Fjärrvärme	34 680	30 673
Vatten	-	7 015
Renhållning	-	5 583
Snöröjning	1 804	2 405
Övrigt	3 432	9 000
	176 711	191 601

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	2 191 500	2 191 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 191 500	2 191 500

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Gun Nygren

Karin Eriksson

Marianne Nord

Annika Fahlgren

Emelie Vidmark

Sandra Ålstig

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Laila Wegebros

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arsredovisning

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 föreningsstämma 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 amorteringar för 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 Drott i Vännäs, org.nr 794000-3713.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drott i Vännäs 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Drott i Vännäs 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 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 provar 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

Laila Wegebro
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Drott i Vännäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 20:14:30



KARIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 22:00:43



MARIANNE NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 23:19:58



ANNIKA FAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:46:48



SANDRA ÅLSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 07:52:04



EMELIE VIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:35:08



LAILA WEGBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:50:28



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:42:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Drott i Vännäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAILA WEGBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:47:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:40:05

