



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 1,3,4,5 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 225
17	lokaler (hyresrätt)	747
182	p-platser	0
16	garageplatser	0
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, Bo Dahlström, Anders Hallberg, Peter Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 6 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.

Valberedning har varit: Gunilla Dahlström och Anna Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-04-19, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
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
2024	Renovering av bastu, kapprum och lite toalett. Byte av pump i undercentralen.

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

Årtal	Åtgärd
2025-26	Utbyggnad av soprum
2025	Byte låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	204	238	316	302
Skuldsättning, kr/kvm	3 995	4 134	4 282	4 427	4 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 260	4 409	4 567	4 722	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	227	241	216	199	196
Årsavgifter, kr/kvm	915	870	829	821	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	86	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	997	959	901	894	892
Nettoomsättning, tkr	11 941	11 430	10 789	10 706	10 678
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 181	-1 086	478	1 999	1 797
Soliditet, %	29	27	27	27	24

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

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	8 561 743	0	25 211	8 586 954
S:a bundet eget kapital, kr	8 888 418	0	25 211	8 913 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 469 502	-1 086 305	-25 211	10 357 986
Årets resultat, kr	-1 086 305	1 086 305	1 181 424	1 181 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 383 197	0	1 156 213	11 539 410
S:a eget kapital, kr	19 271 615	0	1 181 424	20 453 039

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 488.000 kr samt ianspråktagande skett med 462.789 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	10 383 197
Årets resultat, kr	1 181 424
Reservation till underhållsfond, kr	-488 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 789
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 539 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 539 410

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 941 438	11 430 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	49 397
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 941 438	11 479 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 031 795	-6 719 266
Underhåll enligt plan	Not 5	-462 789	-1 608 962
Övriga externa kostnader	Not 6	-868 956	-911 017
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-191 580	-228 748
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 960 351	-1 918 858
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 515 471	-11 386 851
RÖRELSERESULTAT		2 425 967	92 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 848	4 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 269 391	-1 183 854
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 244 544	-1 179 142
ÅRETS RESULTAT		1 181 424	-1 086 305



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	63 610 452	65 563 535
Inventarier och installationer	Not 10	6 662	13 929
Summa materiella anläggningstillgångar		63 617 114	65 577 464
Summa anläggningstillgångar		63 617 114	65 577 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		28 332	33 751
Avräkningskonto HSB		4 395 349	4 623 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	243	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	784 479	730 484
Summa kortfristiga fordringar		5 208 403	5 387 625
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 015 500	0
Summa kortfristiga placeringar		2 015 500	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	147 039	121 763
Summa kassa och bank		147 039	121 763
Summa omsättningstillgångar		7 370 942	5 509 388
SUMMA TILLGÅNGAR		70 988 056	71 086 852

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

326 675

326 675

Fond för yttre underhåll

8 586 954

8 561 743

Summa bundet eget kapital

8 913 629

8 888 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 357 986

11 469 502

Årets resultat

1 181 424

-1 086 305

Summa fritt eget kapital

11 539 410

10 383 197

Summa eget kapital**20 453 039****19 271 616**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

33 393 933

37 608 406

Summa långfristiga skulder

33 393 933

37 608 406

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14 428 819

11 881 028

Medlemmarnas inre fond

Not 16

76 797

84 140

Leverantörsskulder

771 478

293 252

Aktuell skatteskuld

Not 17

49 045

107 551

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 814 944

1 840 860

Summa kortfristiga skulder

17 141 084

14 206 831

Summa skulder**50 535 017****51 815 237****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****70 988 056****71 086 852**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 425 967	92 837
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 960 351	1 918 858
	4 386 318	2 011 695
Erhållen ränta	24 848	4 712
Erlagd ränta	-1 195 824	-1 212 241
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 215 341	804 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 666	-45 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	352 581	-258 848
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 519 256	499 428
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-129 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	316 170
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	186 984
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 706 368	-1 814 012
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 706 368	-1 814 012
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 812 888	-1 127 600
Likvida medel vid årets början	4 745 001	5 872 601
Likvida medel vid årets slut	6 557 889	4 745 001
	1 812 888	-1 127 600

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 274 496	9 769 128
Årsavgifter egna	669 168	669 168
Årsavgiftsbortfall lokaler	-64 270	0
Hysesintäkt lokaler	315 624	294 608
Hysesintäkt garage och bilplatser	609 900	605 050
Hysesintäkt övrigt	2 700	0
Konsumtionsavgift el	6 600	6 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 027	11 826
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	42 457	47 631
Övriga primära intäkter och ersättningar	75 736	26 280
	11 941 438	11 430 291
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	49 397
	0	49 397
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-776 396	-1 375 803
Sotning	0	-588
El	-311 895	-341 108
Uppvärmning	-1 616 985	-1 715 013
Vatten	-793 884	-830 902
Renhållning	-258 551	-233 369
Bevakningskostnader	-47 939	-49 179
TV, bredband, iptelefoni	-472 046	-457 881
Serviceavtal	-81 684	-48 169
Förvaltningskostnader	-929 191	-929 338
Försäkringar	-380 547	-362 552
Fastighetsskatt	-273 395	-273 395
Övriga driftskostnader	-89 282	-101 969
	-6 031 795	-6 719 266
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Renovering bastu	-462 789	0
Föregående år	0	-1 608 962
	-462 789	-1 608 962
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 125	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-568 200	-573 389
Kostnader överlåtelse och panter	-39 766	-49 495
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-55 624	-40 636
Konsulter	-91 550	-64 229
Medlemsavgifter HSB	-67 100	-67 100
Arrende, hyra, leasing	-18 591	-90 668
	-868 956	-911 017

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-136 801	-98 200
Löner för anställda	0	-61 500
Övriga arvoden	-11 300	0
Sociala avgifter	-43 479	-69 048
	<u>-191 580</u>	<u>-228 748</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 953 083	-1 911 591
Installationer och inventarier	-7 267	-7 267
	<u>-1 960 351</u>	<u>-1 918 858</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

101 342 836

100 078 157

Årets investering byggnader

0

1 264 679

Ingående anskaffningsvärde mark

257 400

257 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**101 600 236****101 600 236****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-36 036 701

-34 125 110

Årets avskrivningar byggnader

-1 953 083

-1 911 591

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-37 989 784****-36 036 701****Utgående redovisat värde****63 610 452****65 563 535**

Redovisade värden byggnader

63 353 052

65 306 135

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****2024-12-31****2023-12-31**

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

-191 845

-184 578

Årets avskrivningar

-7 267

-7 267

Utgående avskrivningar

-199 112

-191 845

Utgående redovisat värde**6 662****13 929**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

243

152

243**152**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	426 175	380 547
HSB	158 920	180 549
Tele 2	117 853	116 230
Övrigt	81 531	53 158
	784 479	730 484

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken	2 015 500	0
	2 015 500	0

Not 14 BANK

Handelsbanken	6 232	0
Swedbank	140 807	121 763
	147 039	121 763

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,65%	2027-09-30	10 289 353	105 000
Swedbank		1,34%	2028-08-25	9 106 096	327 663
Swedbank		4,24%	2025-09-25	3 750 000	125 000
Swedbank		1,28%	2026-09-25	3 750 000	125 000
Swedbank		1,30%	2025-11-25	4 596 156	200 000
Swedbank		4,22%	2026-03-25	7 406 147	150 000
Swedbank		3,94%	2029-06-20	3 750 000	200 000
Swedbank		1,65%	2025-05-23	5 175 000	150 000
				47 822 752	1 382 663

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 393 933**

Nästa års amortering av långfristig skuld 907 663

Lån som ska konverteras inom ett år 13 521 156

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 428 819**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 530 652

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 909 437

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	84 140	93 028
Uttag	-7 343	-8 888
	76 797	84 140

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 266	107 551
Slutskatteskuld föregående år	42 779	0
	49 045	107 551

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	46 722	41 600
Upplupna räntekostnader	105 615	32 048
Förutbetalda årsavgifter och hyror	961 207	940 103
El, Fjärrvärme, Vatten	572 725	671 653
Upplupet arvode	82 500	66 199
Upplupet revisionsarvode	27 000	25 000
Övrigt	19 175	64 257
	1 814 944	1 840 860

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 2024.

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 2024 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-14 kl. 15:26:43



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:57:54



BO DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:20:21



PETER SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:39:42



ANDERS IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:16:32



ANDERS HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:11:11



ANDERS BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:08:32



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 11:27:52



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:42:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-21 kl. 11:28:37



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:41:42



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.