



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Wii i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Wii i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2671 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öde 1:183		1962
Öde 1:53		1961
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	578
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6016
1	garageplatser	15
81	p-platser	0
Totalt 201 objekt		6609

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Catrine Wassman	Ordförande
Bert Pettersson	Ledamot
Anita Berggren	Ledamot
Liz-Beth Lindberg	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Björn Wennberg	Ledamot
Johan Bock	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Bock, Catrine Wassman och Bert Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liz-Beth Lindberg, Peter Bengtsson, Catrine Wassman och Johan Bock.

Revisorer har varit: Anne Niska vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Nina Viklander och Anna-Kari Mann, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07, varvid planen uppdaterades.

Samtliga stamventiler i värmesystemet är utbytta.

4 st SBA-kontroller har utförts under året.

OVK-besiktning utförd 230919.

Besiktning av balkonger har gjorts.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Relining bottenstammar är avslutad och slutbesiktad. 8 gästparkeringar omgjorda till motorvärmplatser.
2020	Iordningställande av 3 st nya MC-parkeringar vid el-centralen FV 43-47. Linjemålning av föreningens samtliga parkeringsrutor. Utebelysning utbytt till led-belysning.
2021	Vattenledningarna mellan husen 29 A-C och 31-35 har bytts ut pga läckage. Därmed är samtliga kulvertar och vattenledningar utbytta. Nytt låssystem har installerats. Målning av alla källargolv samt bättringsmålning av källarväggarna. Montering av snörasskydd i samband med reparation av taksador.
2022	Brandvarnare har installerats i alla lägenheter. Led-belysning har installerats i trapphus och källare. Stentrapporna mellan fastigheterna har restaurerats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning sopbodar in- och utvändigt. Utredning om framtida installation av laddningsstolpar för el-bilar. Planering för restaurering/ombyggnad av balkonger.
2025	Byte träpanel samt byte plåttak på garage. Översyn av föreningens motorvärmstolpar. Översyn av samtliga trapphus, för eventuellt behov av ommålning.
2026	Balkongrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	178	110	226	0
Skuldsättning, kr/kvm	870	1 059	1 104	1 150	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	954	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	186	174	175	187	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	762	758	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	779	775	767	0
Nettoomsättning, tkr	5 192	5 134	5 111	5 055	5 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	798	563	57	416	1 079
Soliditet, %	60	55	52	50	50

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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	272 820	0	0	272 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 439 219	0	-117 500	4 321 719
S:a bundet eget kapital, kr	4 712 039	0	-117 500	4 594 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 467 452	563 214	117 500	5 148 166
Årets resultat, kr	563 214	-563 214	798 378	798 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 030 666	0	915 878	5 946 544
S:a eget kapital, kr	9 742 705	0	798 378	10 541 083

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 500 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	5 030 666
Årets resultat, kr	798 378
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 946 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 946 544
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 195 736	5 134 303
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 195 736	5 134 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 024 980	-3 183 257
Underhåll enligt plan	Not 4	-345 500	-240 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 778	-478 465
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-194 562	-194 418
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 974	-372 781
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 430 794	-4 469 199
RÖRELSERESULTAT		764 942	665 104
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		158 157	36 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 420	-137 900
Övriga finansiella poster	Not 8	-300	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		33 437	-101 890
ÅRETS RESULTAT		798 378	563 214

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 604 586	10 965 560
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 604 586	10 965 560
Summa anläggningstillgångar		10 604 586	10 965 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		55	4 158
Avräkningskonto HSB		679 623	827 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 219	15 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	370 055	349 964
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 073 952	1 197 259
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 798 203	5 627 306
<i>Summa kassa och bank</i>		5 798 203	5 627 306
Summa omsättningstillgångar		6 872 155	6 824 565
SUMMA TILLGÅNGAR		17 476 741	17 790 125

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	272 820	272 820
Fond för yttre underhåll	4 321 719	4 439 219
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 594 539	4 712 039
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 148 166	4 467 452
Årets resultat	798 378	563 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 946 544	5 030 666
Summa eget kapital	10 541 083	9 742 705
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 397 500	5 739 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 341 875	1 243 750
Medlemmarnas inre fond	Not 14	158 494
Leverantörsskulder	299 744	263 772
Aktuell skatteskuld	Not 15	16 049
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	716 611
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 538 157	2 308 045
Summa skulder	6 935 657	8 047 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 476 741	17 790 125

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	764 942	665 104
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	360 974	372 781
	1 125 915	1 037 885
Erhållen ränta	158 157	36 010
Erlagd ränta	-125 627	-153 249
Övriga poster	-300	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 158 145	920 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 431	592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	133 194	-46 328
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 266 909	874 910
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 243 750	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 243 750	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 159	574 910
Likvida medel vid årets början	6 454 667	5 879 757
Likvida medel vid årets slut	6 477 825	6 454 667
	23 159	574 910

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: 10 - 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.

Kassaflödesanalys

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

CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 676 640	4 585 284
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-21
Hysesintäkt lokaler	181 687	194 447
Hysesintäkt garage och bilplatser	167 225	173 346
Hysesintäkt övrigt	11 225	10 050
Hysesrabatter	-300	-900
Konsumtionsavgift el	138 533	151 065
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 119	17 379
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 607	3 653
* I Årsavgifter ingår TV/Bredband, värme och vatten.	5 195 736	5 134 303
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-325 766	-639 023
El	-325 519	-289 709
Uppvärmning	-644 385	-628 028
Vatten	-258 777	-229 071
Renhållning	-190 379	-193 778
Bevakningskostnader	-3 125	-6 825
TV, bredband, iptelefoni	-198 865	-198 722
Obligatoriska besiktningar	-1 563	-10 128
Serviceavtal	-95 486	-97 008
Förvaltningskostnader	-717 339	-622 648
Försäkringar	-96 661	-89 967
Fastighetsskatt	-119 310	-119 310
Övriga driftskostnader	-47 807	-59 041
	-3 024 980	-3 183 257
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll OVK	-109 000	0
Underhåll stamventiler	-236 500	-240 279
	-345 500	-240 279
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 375	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-390 885	-369 734
Kostnader överlåtelse och panter	-16 172	-18 788
Föreningsverksamhet	-33 876	-27 664
Kontorsutrustning och -material	-5 070	0
Konsulter	-6 000	-5 750
Förbrukningsinventarier	0	-4 504
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	-504 778	-478 465
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-144 730	-143 230
Övriga arvoden	-2 500	0
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-38 332	-42 188
	-194 562	-194 418
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-330 749	-342 557
Markanläggningar	-30 224	-30 224
	-360 974	-372 781
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-300	0
	-300	0

CA

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 296 624	21 296 624
Ingående anskaffningsvärde mark	87 850	87 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 081 492	1 081 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 966	22 465 966

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 989 717	-10 647 160
Årets avskrivningar byggnader	-330 749	-342 557
Ingående avskrivningar markanläggningar	-510 689	-480 465
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 224	-30 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 861 380	-11 500 406

Utgående redovisat värde

10 604 586

10 965 560

Redovisade värden byggnader	9 976 158	10 306 907
Redovisade värden mark	87 850	87 850
Redovisade värden markanläggningar	540 578	570 803

Fastighetsbeteckning: Öde 1:53 m fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1962	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	7 200 000	37 200 000	37 200 000
Lokaler		771 000	0	771 000	771 000
		30 771 000	7 200 000	37 971 000	37 971 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 873 000	10 873 000
Summa ställda säkerheter	10 873 000	10 873 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 106	11 856
Övrig skattefordran	0	3 920
Övriga kortfristiga fordringar	12 113	0
	24 219	15 776

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	111 809	96 661
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 742	36 691
Förutbetalad HSB	207 899	202 960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 605	13 652
	370 055	349 964

Not 12 BANK

SBAB	5 798 203	5 627 306
	5 798 203	5 627 306

CA

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,92%	2024-12-01	2 251 875	160 000
Swedbank		2,70%	2027-04-23	3 487 500	90 000
				5 739 375	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 397 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					90 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 251 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 341 875
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 489 375

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	182 460	182 460
Uttag	-23 966	0
	158 494	182 460

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 863	12 863
Slutskatteskuld föregående år	3 186	0
	16 049	12 863

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 385	5 397
	5 385	5 397

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	138 347	137 399
Upplupna räntekostnader	16 578	17 785
Upplupen revision	13 000	13 000
Upplupen snöröjning	102 763	7 868
Förutbetalda årsavgifter och hyror	445 923	423 751
	716 611	599 803

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Vattenskada, läckage i koppling vid fastighetens vattenmätare. Nya rör och nya kopplingar är installerad, torkning pågår.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Berggren.....
Bert Pettersson.....
Björn Wennberg.....
Catrine Wassman.....
Johan Bock.....
Liz-Beth Lindberg.....
Peter Bengtsson

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

.....
Anne Niska

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wii i Sundsvall, org.nr. 789200-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Wii i Sundsvall 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Niska
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

CATRINE WASSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:05:17



JOHAN BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:02:33



LIZ-BETH LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:59:14



BERT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:02:47



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:06:38



BJÖRN WENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:04:23



ANITA BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:00:41



ANNE NISKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:54:54



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:19:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNE NISKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:55:37



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:18:30



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.