



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bnf 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2024-10-15.

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)	6 016
1	garageplats	15
81	p-platser	0
Totalt 201 objekt		6 609

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
Johan Bock	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catrine Wassman, Johan Bock 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: Anna-Karin Mann och Nina Viklande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +10,2% 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 2024-06-27, varvid planen uppdaterades.

3 st SBA-kontroller har utförts under året.

Balkongrenoveringen har påbörjats 2024

Uteplatsen på Färjevägen 29 har restaurerats.

Radonmätning har påbörjats.

Samtliga entré tak har målats och underhållts.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Relining bottenstammar är avslutad och slutbesiktad. 8 gästparkeringar omgjorda till motorvärmplatser.
2020	lordningställande 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 takskador.
2022	Brandvarnare har installerats i alla lägenheter. Led-belysning har installerats i trapphus och källare. Stentrapporna mellan fastigheterna har restaurerats.
2024	arbetet med balkong renoveringen har påbörjats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av föreningens motorvärmstolpar. Översyn av samtliga trapphus, för eventuellt behov av ommålning. Byte av styrsystem i undercentral. Målning av garaget. Ombyggnation av samtliga balkonger. Återställning av gräsytor efter balkong renovering. Renovering av föreningslokal på Färjevägen 37. Målning sopbodar in- och utvändigt.
2026	Översyn av samtliga tvättstugor gällande behov av målning. Takbesiktning. Utredning om framtida installation av laddningsstolpar för el-bilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	228	178	110	226
Skuldsättning, kr/kvm	2 041	870	1 059	1 104	1 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 242	954	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	210	186	174	175	187
Årsavgifter, kr/kvm	840	800	762	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	788	779	775	767
Nettoomsättning, tkr	5 430	5 192	5 134	5 111	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	667	798	563	57	416
Soliditet, %	43	60	55	52	50

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	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	4 321 719	0	191 607	4 513 326
S:a bundet eget kapital, kr	4 594 539	0	191 607	4 786 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 148 166	798 378	-191 607	5 754 937
Årets resultat, kr	798 378	-798 378	667 194	667 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 946 544	0	475 587	6 422 131
S:a eget kapital, kr	10 541 083	0	667 194	11 208 277

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 393 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	5 946 544
Årets resultat, kr	667 194
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 393
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 422 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 422 131

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	5 430 465	5 195 736
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 430 465	5 195 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 704 868	-3 024 980
Underhåll enligt plan	Not 4	-65 393	-345 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 387	-504 778
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-203 427	-194 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 470	-360 974
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 813 546	-4 430 794
RÖRELSERESULTAT		616 920	764 942
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		182 815	158 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 541	-124 420
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		50 274	33 437
ÅRETS RESULTAT		667 194	798 378



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 251 116	10 604 586
Pågående nyanläggningar	Not 10	13 774 062	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 025 178	10 604 586
Summa anläggningstillgångar		24 025 178	10 604 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 412	55
Avräkningskonto HSB		652 601	679 623
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	30 102	24 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	462 672	370 055
Summa kortfristiga fordringar		1 147 787	1 073 952
Kassa och bank			
Bank	Not 13	791 092	5 798 203
Summa kassa och bank		791 092	5 798 203
Summa omsättningstillgångar		1 938 880	6 872 155
SUMMA TILLGÅNGAR		25 964 058	17 476 741



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

272 820

272 820

Fond för yttre underhåll

4 513 326

4 321 719

Summa bundet eget kapital

4 786 146

4 594 539

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 754 937

5 148 166

Årets resultat

667 194

798 378

Summa fritt eget kapital

6 422 131

5 946 544

Summa eget kapital**11 208 277****10 541 083**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 147 500

3 397 500

Summa långfristiga skulder

11 147 500

3 397 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 341 875

2 341 875

Medlemmarnas inre fond

Not 15

130 842

158 494

Leverantörsskulder

398 590

299 744

Aktuell skatteskuld

Not 16

3 186

16 049

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

5 435

5 385

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

728 354

716 611

Summa kortfristiga skulder

3 608 281

3 538 157

Summa skulder**14 755 781****6 935 657****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****25 964 058****17 476 741**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	616 920	764 942
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 470	360 974
	970 389	1 125 915
Erhållen ränta	182 815	158 157
Erlagd ränta	-113 416	-125 627
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 039 789	1 158 145
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 857	-24 431
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	50 999	133 194
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	989 930	1 266 909
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-13 774 062	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-13 774 062	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 750 000	-1 243 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	7 750 000	-1 243 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 034 132	23 159
Likvida medel vid årets början	6 477 825	6 454 667
Likvida medel vid årets slut	1 443 694	6 477 825
	-5 034 132	23 159

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	4 906 152	4 676 640
Årsavgift el	147 347	0
Hysesintäkt lokaler	182 063	181 687
Hysesintäkt garage och bilplatser	164 425	167 225
Hysesintäkt övrigt	8 700	11 225
Hysesrabatter	0	-300
Konsumtionsavgift el	0	138 533
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 197	17 119
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 581	3 607
	5 430 465	5 195 736

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-660 550	-325 766
El	-376 349	-325 519
Uppvärmning	-683 488	-644 385
Vatten	-329 880	-258 777
Renhållning	-240 431	-190 379
Bevakningskostnader	-1 875	-3 125
TV, bredband, iptelefoni	-199 928	-198 865
Obligatoriska besiktningar	-62 679	-1 563
Serviceavtal	-82 193	-95 486
Förvaltningskostnader	-760 356	-717 339
Försäkringar	-111 809	-96 661
Fastighetsskatt	-119 310	-119 310
Övriga driftskostnader	-76 021	-47 807
	-3 704 868	-3 024 980

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll OVK	0	-109 000
Underhåll stamventiler	0	-236 500
Underhåll tvättstuga	-65 393	0
	-65 393	-345 500

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Extern revisionsarvode	-15 750	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-396 892	-390 885
Kostnader överlåtelse och panter	-19 931	-16 172
Föreningsverksamhet	-9 020	-33 876
Kontorsutrustning och -material	-4 395	-5 070
Konsulter	0	-6 000
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	-486 387	-504 778

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-154 450	-144 730
Övriga arvoden	0	-2 500
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-39 977	-38 332
	-203 427	-194 562
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-330 749	-330 749
Markanläggningar	-22 720	-30 224
	-353 470	-360 974
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-300
	0	-300

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 320 466	-10 989 717
Årets avskrivningar byggnader	-330 749	-330 749
Ingående avskrivningar markanläggningar	-540 914	-510 689
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 720	-30 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 214 850	-11 861 380

Utgående redovisat värde

10 251 116 10 604 586

Redovisade värden byggnader	9 645 408	9 976 158
Redovisade värden mark	87 850	87 850
Redovisade värden markanläggningar	517 858	540 578

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	29 512 000	10 873 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	29 512 000	10 873 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, balkongrenovering och inglasning	13 774 062	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	13 774 062	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 118	12 106
Övrig skattefordran	986	0
Övriga kortfristiga fordringar	19 998	12 113
	30 102	24 219

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	200 482	111 809
Förutbetalad kabel-TV och bredband	35 789	36 742
Förutbetalad administration	215 872	207 899
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 529	0
	462 672	356 450

Not 13 BANK

SBAB	791 092	5 798 203
	791 092	5 798 203

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,82%	2025-12-01	2 091 875	160 000
Stadshypotek		2,58%	2026-12-01	4 000 000	80 000
Stadshypotek		2,70%	2028-12-01	4 000 000	80 000
Swedbank		2,70%	2027-04-23	3 397 500	90 000
				13 489 375	410 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 147 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					250 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 091 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 341 875
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 439 375
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	158 494	182 460
Uttag	-27 652	-23 966
	130 842	158 494

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

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

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 435	5 385
	5 435	5 385

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	140 829	138 347
Upplupna räntekostnader	35 703	16 578
Upplupen revision	14 500	13 000
Upplupen snöröjning	27 905	102 763
Förutbetalda årsavgifter och hyror	487 879	445 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 790	0
	722 606	716 611

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anita Berggren Bert Pettersson 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



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 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 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-13 kl. 14:19:15



JOHAN BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:20:07



LIZ-BETH LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:20:21



BERT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:24:59



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 02:22:01



ANITA BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:21:53



ANNE NISKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 21:06:02



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:25:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-26 kl. 21:07:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:24:54



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.