



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Wrangel i Skellefteå

794700-0993

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Wrangel i Skellefteå, 794700-0993 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Wrangel 24. På fastigheten har under 1935 uppförts ett hus med adress Norrbölegatan 52 A-B och innehåller 12 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	8	372
2 rum och kök	4	270
Bostäder	12	642
Lokaler, används som föreningslokal	1	75

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

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Om- och tillbyggnad tak	2018 Ny belysning i trapphus
1993 Ombyggnad badrum	2018 Målning av trapphus
2001 Nya Elledningar	2019 Byte värmepump
2001 Nya balkonger	2019 Ny fjärrvärmecentral
2003 Ombyggnad tvättstuga	2020 Installerat kodlås för ingångarna i fastigheten a och b
2005 Inglasning balkonger	2021 Nya ytterdörrar
2008 Nya fönster	2022 Utbyte av 2 st tvättmaskiner
2013 Dränering	2023 3 st nya parkeringsplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Föreningen har utökat antalet P-platser från sex till nio stycken samt flyttat gästparkeringen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-22. Vid besiktningen framkom att ventilation till badrum i en lägenhet har ett galler som stänger.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5,6 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4,7 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 946 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 46000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Axel Wallström	ordförande
Tobias Carlsson	ledamot
Jörgen Svensson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Axel Wallström och Tobias Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Axel Wallström och Tobias Carlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Agnes Pettersson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma är Axel Wallström samt Tobias Carlsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Motion som togs upp var om föreningen skulle anta HSB Norrs normalstadgar för bostadsrättsförening. Stämman röstade enhälligt ja i första läsningen och planerade beslut 2 på extrastämma till hösten.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023- 09-16 och det deltog 5 medlemmar.

Extra stämman behandlade frågan om byte till HSB Norrs normalstadgar för bostadsrättsförening. Stämman röstade enhälligt ja i andra läsningen till att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV och datakom	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 13 (12) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	624	589	590	591	589
Resultat efter fin.poster i tkr	-35	-63	60	28	-30
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	946	895	895	895	895
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	97				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	661	611	571	559	543
Energikostnad, kr/m2 totalyta	256				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 665	2 694	2 724	2 753	2 782
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 977				
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	0,8	0,8	1	1,1
Räntekänslighet i %	3,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	289	225	281	236	231
Soliditet i %	7,4	9	11	9	8
Sparande, kr/m2 totalyta	108	161	200	185	198

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

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

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

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

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

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 23 500,13 kr som avser avgifter för juridiska åtgärder.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 910 914 kr. Under året har föreningen amorterat 21 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 91 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	24 740	161 439	77 339	-63 358
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22			-63 358	63 358
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		46 000	-46 000	
Årets resultat				-34 612
Vid årets slut	24 740	207 439	-32 019	-34 612

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på det förändrade ränteläget, samt att föreningen har haft stora ekonomiska kostnader kopplat till en fuktskada. Föreningen kommer att höja sina årsavgifter med 5,6 % under 2024 för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror också på det förändrade ränteläget för föreningens lån och generella kostnadsökningar för de löpande utgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-32 019
Årets resultat	-34 612
Totalt att disponera	-66 631

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-66 631**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	623 851	588 532
Övriga rörelseintäkter		2 090	-6
		<u>625 941</u>	<u>588 526</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-473 958	-438 069
Underhåll	4	-	-89 980
Övriga externa kostnader	5	-33 584	-8 675
Personalkostnader	6	-2 416	-11 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-88 545	-88 545
		<u>-598 503</u>	<u>-637 070</u>
Rörelseresultat		27 438	-48 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 879	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 929	-14 830
		<u>-62 050</u>	<u>-14 814</u>
Resultat efter finansiella poster		-34 612	-63 358
Årets resultat		-34 612	-63 358

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 721 376	1 809 921
		<u>1 721 376</u>	<u>1 809 921</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		1 721 876	1 810 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		498	-
Avräkning HSB Norr ek för		295 271	435 102
Övriga fordringar	11	7 306	7 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 115	9 987
		<u>315 190</u>	<u>452 266</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	200 000	-
Summa omsättningstillgångar		515 190	452 266
SUMMA TILLGÅNGAR		2 237 066	2 262 687

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

Inbetalda insatser		24 740	24 740
Yttre underhållsfond		207 439	161 439
		<u>232 179</u>	<u>186 179</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-32 019	77 339
Årets resultat		-34 612	-63 358
		<u>-66 631</u>	<u>13 981</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**165 548** **200 160***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,19	1 302 244	-
		<u>1 302 244</u>	<u>-</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	608 670	1 931 918
Leverantörsskulder		52 473	35 550
Aktuell skatteskuld		12 041	2 993
Fond för inre underhåll	16	13 321	13 321
Övriga skulder	17	-	6 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	82 769	72 677
		<u>769 274</u>	<u>2 062 527</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**2 237 066** **2 262 687**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27 438	-48 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	88 545	88 545
	<u>115 983</u>	<u>40 001</u>
Erhållen ränta	169	16
Erlagd ränta	-62 110	-14 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 042	25 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 045	-2 258
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 176	-3 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 173	19 072
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-21 004	-21 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 004	-21 004
Årets kassaflöde	-139 831	-1 932
Likvida medel vid årets början	435 102	437 034
Likvida medel vid årets slut	295 271	435 102
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	295 271	435 102
	<u>295 271</u>	<u>435 102</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,6% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsföreningens ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 138 409 kr

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	607 068	574 860
Hysesintäkter	12 592	12 480
Intäkter el	1 303	240
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 888	952
	<u>623 851</u>	<u>588 532</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>623 851</u>	<u>588 532</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	121 282	115 025
Reparationer	29 597	20 668
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	18 152	18 573
Uppvärmning	117 464	111 914
Vatten	47 953	41 472
Renhållning	23 214	23 214
Förvaltningskostnader	68 320	67 817
Försäkring	10 368	9 576
Fastighetsskatt/avgift	25 668	18 228
Kommunikation och media		
Kabel-TV	11 940	11 582
	<u>473 958</u>	<u>438 069</u>

Not 4 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, Utbyte av 2 st tvättmaskiner	-	89 980
	<u>-</u>	<u>89 980</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 590	200
Kundförluster	94	-
Risk- och bankkostnader	23 500	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	875
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 600	7 600
	<u>33 584</u>	<u>8 675</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	2 000	5 500
Vicevärd	-	4 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	500
Sociala kostnader	416	1 801
	2 416	11 801

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Tobias Carlsson

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	88 545	88 545
	88 545	88 545

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	129	-
Övriga ränteintäkter	1 750	16
	1 879	16

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	63 929	14 729
Övriga finansiella kostnader	-	101
	63 929	14 830

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 413 458	3 413 458
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	3 413 458	3 413 458

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 613 537	-1 524 992
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-88 545	-88 545
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 702 082	-1 613 537

Bokfört värde byggnader

Bokfört värde mark

Summa bokfört värde byggnader och mark

	1 711 376	1 799 921
	10 000	10 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 721 376	1 809 921

Taxeringsvärde byggnader (Värdeår:1935):

Taxeringsvärde mark:

	5 084 000	5 084 000
	1 854 000	1 854 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 306	7 177
	7 306	7 177

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	1 710	-
Securitas, Kabel TV och försäkring	10 405	9 987
	12 115	9 987

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,8 %	231011-241011	200 000	-
Summa kortfristiga placeringar			200 000	-

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	4,60 %	460 682	465 830
Stadshypotek	2025-03-30	4,09 %	855 790	864 870
Stadshypotek	2024-03-01	4,56 %	594 442	601 218
Totala skulder på bokslutsdagen			1 910 914	1 931 918
Nästa års amortering			-21 004	-21 004
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-84 016	-84 016
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 805 894	1 826 898
Totala skulder på bokslutsdagen			1 910 914	1 931 918
Avgår kortfristig del			-608 670	-1 931 918
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 302 244	-

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	21 004	21 004
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	587 666	1 910 914
	608 670	1 931 918

Not 16 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	13 321	13 321
Vid årets utgång	13 321	13 321

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	3 450
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	2 498
Övriga kortfristiga skulder	-	120
	<u>-</u>	<u>6 068</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	2 205	386
Förutbetalda avgifter/hyror	45 749	46 325
Borevision	9 543	9 543
El	-	1 688
Fjärrvärme	-	14 735
El och fjärrvärme, moms på Sandå, arvoden	25 272	-
	<u>82 769</u>	<u>72 677</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>2 380 100</u>	<u>2 380 100</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 380 100	2 380 100
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Axel Wallström

Jörgen Svensson

Tobias Carlsson

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

Agnes Pettersson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wrangel i Skellefteå, org.nr. 794700-0993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wrangel i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wrangel i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agnes Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

AXEL WALLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:22:11



JÖRGEN SWENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:42:09



TOBIAS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:36:56



AGNES PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:52:08



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:35:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

AGNES PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:52:38



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:33:52

