



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Drott i Vännäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Drott i Vännäs med säte i VÄNNÄS org.nr. 794000-3713 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Vännäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KUNGEN 12	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	förråd	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 431
12	garageplatser	192
6	bilplatser	0
Totalt 49 objekt		1 623

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gun Nygren	Ordförande	2011-05-01
Karin Eriksson	Ledamot	2011-11-01
Marianne Nord	Ledamot	2018-07-11
Annika Fahlgren	Ledamot	2021-07-02
Sandra Ålstig	Ledamot	2023-08-14
Emelie Vidmark	Ledamot	2021-06-08
Mehmet Karan	Suppleant	2023-08-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Nygren, Mehmet Karan och suppleant Marianne Nord.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Nygren och Karin Eriksson.

Revisorer har varit: Laila Wegebro vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jenny Karlsson (sammankallande) samt Joakim Bodin valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Drott äger 15 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 12 868 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 2,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 6 740 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 12 868 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Byte till 3-glasfönster
2013	Spolning och filmning av avlopp, som visade sig vara i bra skick
2014	Inglasning av balkonger
2015-2016	Energibesparande åtgärder
2017	Installation av kodlås till entrédörrar, byte av låskistor till lägenhetsdörrarna
2019	Inköp av cykelställ med tak för 30 platser
2021	Elbyte i hela fastigheten och OVK
2022	Dränering
2023	Relining av avloppen i källaren

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

Byte av entrédörrar 2025

Kollar möjlighet att borra för bergvärme ev 2025

Byte av ventilationsfläktar på taket

Byte av tak på garagedelen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	170	197	145	130	181
Skuldsättning, kr/kvm	1 170	1 247	1 305	741	872
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 327	1 414	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	242	218	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	740	672	666	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 246	1 157	1 003	995	983
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	83	99	-39	193
Soliditet, %	53	197	145	130	181

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år.

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	131 000	0	0	131 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 015 275	0	65 000	1 080 275
S:a bundet eget kapital, kr	1 146 275	0	65 000	1 211 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 132 674	82 632	-65 000	1 150 306
Årets resultat, kr	82 632	-82 632	140 190	140 190
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 215 306	0	75 190	1 290 496
S:a eget kapital, kr	2 361 581	0	140 190	2 501 771

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 215 306
Årets resultat, kr	140 190
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 290 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 290 496
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 245 813	1 157 200
Övriga rörelseintäkter		2 339	2 944
Summa Rörelseintäkter		1 248 152	1 160 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-722 306	-718 706
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 714	-35 113
Personalkostnader	Not 5	-134 759	-127 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-135 415	-124 119
Summa Rörelsekostnader		-1 035 194	-1 005 217
Rörelseresultat		212 958	154 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-72 790	-72 327
Summa Finansiella poster		-72 768	-72 294
Resultat efter finansiella poster		140 190	82 633
Resultat före skatt		140 190	82 633
Årets resultat		140 190	82 633



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 945 593	4 081 008
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 945 593	4 081 008

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		99 500	99 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		99 500	99 500

Summa Anläggningstillgångar		4 045 093	4 180 508
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	582 645	23 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 464	20 815
Summa Kortfristiga fordringar		607 109	44 165

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	46 110	792 518
Summa Kassa och bank		46 110	792 518

Summa Omsättningstillgångar		653 219	836 683
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		4 698 312	5 017 191
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 000	131 000
Fond för yttre underhåll	1 080 275	1 015 275
Summa Bundet eget kapital	1 211 275	1 146 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 150 306	1 132 674
Årets resultat	140 190	82 632
Summa Fritt eget kapital	1 290 496	1 215 306

Summa Eget kapital	2 501 771	2 361 581
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	366 149	647 787
Summa Långfristiga skulder		366 149	647 787

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 532 948	1 376 230
Leverantörsskulder		71 488	423 796
Skatteskulder		2 455	6 230
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	29 581	24 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 921	176 651
Summa Kortfristiga skulder		1 830 393	2 007 824

Summa Skulder		2 196 542	2 655 611
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 698 312	5 017 191
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 958	154 926
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	135 415	124 119
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	135 415	124 119
Erhållen ränta	22	33
Erlagd ränta	-74 981	-67 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 414	211 666
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 657	-24 161
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-331 958	379 657
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-314 301	355 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 887	567 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-369 688
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-369 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-124 920	-93 690
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 920	-93 690
Årets kassaflöde	-165 807	103 785
Likvida medel vid årets början	792 518	688 733
Likvida medel vid årets slut	626 711	792 518



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	585 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 119 840	1 058 460
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	71 038	44 390
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 525	54 072
	Hyror övrigt	5 280	5 280
	Övriga primära intäkter	2 762	2 619
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 253 445	1 164 821
	Hysesbortfall	-7 632	-7 621
	<i>Summa</i>	-7 632	-7 621
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 245 813	1 157 200

I årsavgifterna ingår värme och vatten, el tillkommer enligt förbrukning och specificeras under årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 862	-24 775
	Snö och halk-bekämpning	-31 326	-44 414
	Reparationer	-83 458	-16 716
	Planerat underhåll	0	-112 557
	Försäkringsskador	3 375	0
	El	-74 888	-83 201
	Uppvärmning	-271 621	-225 534
	Vatten	-46 842	-45 186
	Sophämtning	-29 018	-24 072
	Fastighetsförsäkring	-20 815	-18 829
	Kabel-TV och bredband	-14 328	-14 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 012	-33 012
	Förvaltningsavtalskostnader	-67 512	-76 382
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-722 306	-718 706

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 591
	Administrationskostnader	-2 282	-7 731
	Extern revision	-15 125	-11 590
	Medlemsavgifter	-10 000	0
	Föreningsverksamhet	-2 947	-1 425
	Övriga förvaltningskostnader	-12 360	-11 776
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 714	-35 113

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 900	-3 900
	Övriga arvoden	-115 120	-105 950
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 250
	Sociala avgifter	-15 739	-14 179
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 759	-127 279
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-129 129	-117 833
	Avskrivning på markanläggning	-6 285	-6 285
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-135 415	-124 119
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22	33
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22	33
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-72 770	-72 327
	Övriga räntekostnader	-20	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-72 790	-72 327

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 752 804	5 383 116
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 320	77 320
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	93 083	93 083
	Årets investeringar	0	369 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 923 207	5 923 207
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 842 199	-1 718 081
	Årets avskrivningar	-135 415	-124 119
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 977 614	-1 842 199
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 945 593	4 081 008
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	66 000	66 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 324 000	2 324 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	138 000	138 000
	<i>Summa</i>	10 528 000	10 528 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 191 500	2 191 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 191 500	2 191 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	580 601	0
	Övriga fordringar	2 044	23 350
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	582 645	23 350
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 464	20 815
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	24 464	20 815
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	716	1 746
	Bankkonto Nordea	45 394	790 772
	<i>Summa Kassa och bank</i>	46 110	792 518

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,46%	2025-01-02	247 620	124 920
Stadshypotek	4,01%	2025-03-27	970 000	30 000
Stadshypotek	1,45%	2026-09-30	397 649	31 500
Stadshypotek	1,24%	2025-06-30	283 828	2 190
			1 899 097	188 610

Långfristig del	366 149
Nästa års amortering av långfristig skuld	31 500
Lån som ska konverteras inom ett år	1 501 448
Kortfristig del	1 532 948
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	188 610
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	754 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	27 318	22 474
Inre fond	2 263	2 263
Övriga kortfristiga skulder	0	180
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 581	24 917

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	99 747	101 392
Upplupna räntekostnader	3 024	5 215
Övriga upplupna kostnader	91 150	70 044
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	193 921	176 651

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drott i Vännes, org.nr. 794000-3713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drott i Vännes 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drott i Vännes för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Wegebro
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Drott i Vännäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 19:24:15



KARIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:46:33



MARIANNE NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 14:24:47



ANNIKA FAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 18:27:52



SANDRA ÅLSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 15:24:04



EMELIE VIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:59:46



LAILA WEGEBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:36:09



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:49:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Drott i Vännäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAILA WEGEBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:34:16



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:49:22



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 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.