



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vildgåsen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0750 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-04-26.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vildgåsen 1	1965-01-01	1967

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lokaler, hobbyrum/förråd (hyresrätt)	77
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5492
1	lokal (upplåten med bostadsrätt)	66
35	garageplatser	555
40	p-platser	0
<b>Totalt 169 objekt</b>		<b>6190</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 38 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Erik Gustafsson	Ordförande
Klas Göran Eidet	Ledamot
Agneta Hedlund	Ledamot
Johnny Edberg	Ledamot
Bodil Sigvardsson	HSB-Ledamot
Lilian Nätfalk	Ledamot
Anders Jönsson Ekdahl	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liliane Nätfalk, Hans Erik Gustafsson, Klas Göran Eidet och suppleant Anders Jönsson Ekdahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Erik Gustafsson, Johnny Edberg, Bodil Sigvardsson och Lilian Nätfalk.

Revisorer har varit: Mats Andersson med Lars Nyberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Jägemar och Margareta Öhrnell, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Extra stämma hölls 1 mars 2023 gällande antagande HSB:s normalstadgar 2023 version 1, beslut nr 1 ett enhälligt beslut. Närvarande 21 st, 2 fullmakter, totalt 22 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 mars och antog 2023 HSB:s normalstadgar 2023 version 1, beslut nr 2 ett enhälligt beslut. Närvarande 21 st röstberättigade medlemmar och 4 övriga.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-14, varvid underhållsplanen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Uppfräschning av våra tvättstugor, med nya ytskikt på golven, samt nya dammsugare, tvättkorgar och lakansträckare. 12 st laddplatser för elbilar är installerade, varav 6 st i garage och 6 st utomhus. Digitala anslagstavlor är uppmonterade vid samtliga entréer. Ny cirkulationspump för varmvatten är installerad. Solceller är monterade och kommer att börja producera el under 1:a kvartalet 2020. Ventilationsbytet på 54:an är påbörjat och kommer att slutföras under 2020. Nya energisnåla belysningsarmaturer är uppsatta på bilparkeringen mot järnvägen.
2020	Underhållsåtgärd: Målning av garagelängorna. Följande investeringar har gjorts: Dräneringar samt dagvattenledningar runt hela fastigheten 48-50-52. Dräneringar och dagvattenledningar utfört vid hela fastigheten 54 och 56 på sidan som vetter om Storsjön. Dagvattenbrunnar är utbytta på fastigheterna. Projektet med inglasade balkonger och uteplatser har slutförts. Ventilationsbytet på Bangårdsgatan 54 är färdigställt. Detsamma gäller Solelanläggningen är också färdigställt.
2021	Återställning av gården, asfaltering, gräsmattor mm efter balkongprojektet är slutfört. Renovering och målning av sopboden. Stängslet mot järnvägen är nedmonterat och bortforslat (Stängslet är även borttaget från underhållsplanen). Trafikverket har ersatt vårt stängsel, uppsatt på Trafikverkets markområde. Rensning och uppriktning av hänggrännor mot Bangårdsgatan och Tjalmargatan. Slyrjörning längs parkeringen. Nedtagning av björkar vid Bangårdsgatan 56. Snörasskydd på alla balkonger på tredje våningen. Utrensning av cykelförråden. Gårdsgruppen har satt upp blomlådor vid alla entréer och planterat ängsblommor på gräsmattan mot Tjalmargatan och slänten mellan parkeringen och järnvägen.
2022	Ventilationsbyte är utfört på fastigheten Bangårdsgatan 56. Ny panncentral är installerad.
2023	Utebelysning utbytt på garagelängor och sopbod. Mordernisering av tvättstugan 56:an med automatiskt tvättmedel och sköljmedels dosering. Inköp ny tvättmaskin på 52:an samt installering automatisk tvättmedel och sköljmedels dosering. Markåterställning efter balkong projektet är slutfört på samtliga grönytor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Belysningsstolpar

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 13 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	256	220	213	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 611	4 045	4 143	4 242	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 022	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	181	179	176	164	0
Årsavgifter, kr/kvm	715	607	589	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	702	725	704	702	694
Nettoomsättning, tkr	4 347	4 118	3 990	3 979	3 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	472	236	729	940
Soliditet, %	30	29	27	26	53

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	331 400	0	0	331 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 939 488	0	-80 996	2 858 492
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 270 888</b>	<b>0</b>	<b>-80 996</b>	<b>3 189 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 747 491	472 297	80 996	6 300 785
Årets resultat, kr	472 297	-472 297	367 562	367 562
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 219 788</b>	<b>0</b>	<b>448 558</b>	<b>6 668 347</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 490 676</b>	<b>0</b>	<b>367 562</b>	<b>9 858 239</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 996 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	6 219 789
Årets resultat, kr	367 562
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 996
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 668 347</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 668 347</b>
------------------------------------	------------------

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



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 347 323	4 117 609
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 347 323</b>	<b>4 117 609</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 149 002	-1 992 876
Underhåll enligt plan	Not 4	-240 996	-89 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 303	-252 816
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-155 338	-144 672
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-942 766	-900 268
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 722 406</b>	<b>-3 380 353</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>624 917</b>	<b>737 255</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 947	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 302	-265 084
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-257 355</b>	<b>-264 958</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>367 562</b>	<b>472 297</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 377 160	30 148 118
Inventarier och installationer	Not 9	1 841 976	2 013 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 219 136</u>	<u>32 161 902</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>31 219 136</u>	<u>32 161 902</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 835	946
Avräkningskonto HSB		1 640 748	737 992
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	31 945	45 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	256 009	245 454
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 930 537</u>	<u>1 030 062</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 930 537</u>	<u>1 030 062</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>33 149 673</u>	<u>33 191 964</u>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		331 400	331 400
Fond för yttre underhåll		2 858 492	2 939 489
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 189 892</u>	<u>3 270 889</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 300 785	5 747 491
Årets resultat		367 562	472 297
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 668 347</u>	<u>6 219 789</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 858 239</b></u>	<u><b>9 490 677</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 071 749	22 354 933
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 071 749</u>	<u>22 354 933</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 283 184	557 952
Medlemmarnas inre fond	Not 13	64 059	64 059
Leverantörsskulder		321 129	206 179
Aktuell skatteskuld	Not 14	9 605	6 721
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	20 469	11 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	521 239	500 364
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 219 685</u>	<u>1 346 354</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>23 291 434</b></u>	<u><b>23 701 287</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>33 149 673</b></u>	<u><b>33 191 964</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	624 917	737 255
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	942 766	900 268
	<u>1 567 683</u>	<u>1 637 524</u>
Erhållen ränta	1 947	126
Erlagd ränta	-259 392	-265 173
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 310 238</u>	<u>1 372 477</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 281	212 900
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	148 189	57 785
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 460 708</u>	<u>1 643 161</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 205 010
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-2 205 010</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-557 952	-557 952
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-557 952</u>	<u>-557 952</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>902 756</b>	<b>-1 119 801</b>
Likvida medel vid årets början	737 992	1 857 793
Likvida medel vid årets slut	<u>1 640 748</u>	<u>737 992</u>
	<b>902 756</b>	<b>-1 119 801</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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:	10 - 15 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	2 491 230 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 401 340	2 955 708
Årsavgifter lokaler	17 796	17 444
Årsavgiftsbortfall lokaler	-17 796	-14 382
Hysesintäkt lokaler	57 591	58 492
Hysesintäkt garage och bilplatser	284 321	245 377
Hysesintäkt övrigt	3 300	6 700
Konsumtionsavgift el	224 283	174 874
Konsumtionsavgift värme	0	379 068
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	241 935	182 880
Försäljning egenproducerad el	12 675	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 884	12 048
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 212	9 656
Övriga fakturerade kostnader	450	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	95 332	89 743
	<b>4 347 323</b>	<b>4 117 609</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-42 698	-26 853
El	-287 222	-279 266
Uppvärmning	-622 000	-525 967
Vatten	-210 735	-207 144
Renhållning	-116 798	-112 743
TV, bredband, iptelefoni	-246 698	-236 922
Obligatoriska besiktningar	-1 925	-1 750
Serviceavtal	-65 079	-55 533
Förvaltningskostnader	-329 355	-307 021
Försäkringar	-73 870	-69 370
Fastighetskatt	-139 603	-134 213
Övriga driftskostnader	-13 018	-36 094
	<b>-2 149 002</b>	<b>-1 992 876</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-162 871	-71 064
Underhåll installationer	-78 125	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-18 657
	<b>-240 996</b>	<b>-89 721</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 350	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-163 305	-169 023
Kostnader överlåtelse och panter	-16 801	-11 105
Föreningsverksamhet	-532	-2 803
Kontorsutrustning och -material	-2 202	-5 736
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 264	-2 112
Konsulter	0	-18 365
Förbrukningsinventarier	-2 449	-1 998
Medlemsavgifter HSB	-31 400	-31 400
	<b>-234 303</b>	<b>-252 816</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 250	-57 400
Löner för anställda	-18 400	-22 100
Vicevärdsarvode	-46 800	-46 800
Övriga arvoden	-6 050	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-16 338	-14 872
	<b>-155 338</b>	<b>-144 672</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-763 301	-719 980
Markanläggningar	-7 657	-8 481
Installationer och inventarier	-171 808	-171 808
	<b>-942 766</b>	<b>-900 268</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 709 682	35 626 212			
Årets utrangering byggnad, ventilation	0	-184 504			
Årets investering byggnader, ventilation, fjärrvärmecentral	0	2 267 974			
Ingående anskaffningsvärde mark	418 000	418 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 780 405	1 854 480			
Årets förändring markanläggning, avdragsrätt moms	0	-74 075			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 908 087</b>	<b>39 908 087</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 070 816	-7 535 339			
Årets utrangering byggnad ventilation	0	184 504			
Årets avskrivningar byggnader	-763 301	-719 980			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 689 154	-1 691 784			
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 657	2 630			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 530 927</b>	<b>-9 759 970</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 377 160</b>	<b>30 148 118</b>			
Redovisade värden byggnader	28 875 566	29 638 867			
Redovisade värden mark	418 000	418 000			
Redovisade värden markanläggningar	83 594	91 251			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Vildgåsen 1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1966	46 000 000	16 400 000	62 400 000	62 400 000
Lokaler	1966	1 016 000	709 000	1 725 000	1 725 000
		<b>47 016 000</b>	<b>17 109 000</b>	<b>64 125 000</b>	<b>64 125 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				24 587 000	24 587 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>24 587 000</b>	<b>24 587 000</b>
<b>Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	2 410 575	2 410 575			
Utgående anskaffningsvärden	2 410 575	2 410 575			
Ingående avskrivningar	-396 791	-224 984			
Årets avskrivningar	-171 808	-171 808			
Utgående avskrivningar	-568 599	-396 791			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 841 976</b>	<b>2 013 784</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 - 15 år.					
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	30 057	45 670			
Övriga kortfristiga fordringar	1 888	0			
	<b>31 945</b>	<b>45 670</b>			

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	79 278	73 870
Förutbetald kabel-TV och bredband	59 582	58 243
Förutbetald administration	53 156	52 190
Förutbetald fastighetskötsel och serviceavtal	63 993	61 151
	<u>256 009</u>	<u>245 454</u>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,93%	2024-03-30	538 176	160 000
Stadshypotek	1,30%	2025-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek	1,01%	2025-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	1,05%	2025-12-01	511 749	140 000
Stadshypotek	1,05%	2025-12-01	900 000	200 000
Stadshypotek	0,93%	2024-03-30	2 405 008	57 952
			<u>22 354 933</u>	<u>557 952</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 071 749
Nästa års amortering av långfristig skuld				340 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 943 184
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 283 184</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 231 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 565 173
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

**Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	64 059	73 176
Uttag	0	-9 117
	<u>64 059</u>	<u>64 059</u>

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	9 605	6 721
	<u>9 605</u>	<u>6 721</u>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	14 338	9 456
Personalens källskatt	270	1 170
Arbetsgivaravgifter	92	398
Övriga kortfristiga skulder	5 769	55
	<u>20 469</u>	<u>11 079</u>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 129	126 750
Upplupna räntekostnader	21 537	21 627
Upplupen revision	13 000	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	359 573	341 087
	<u>521 239</u>	<u>500 364</u>



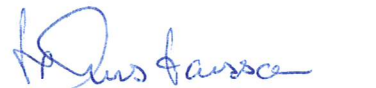
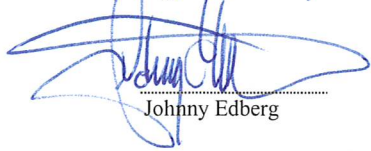

2023-12-31

2022-12-31

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Östersund 2024-02-21

  
Agneta Hedlund  
Bodil Sigvardsson  
Hans Erik Gustafsson  
Johnny Edberg  
Klas Göran Eidet  
Lilian Nätfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26

  
Revisor vald av föreningsstämman  
Mats AnderssonBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Pia Andersson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vildgåsen i Östersund, org.nr. 793200-0750

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vildgåsen i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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. 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 Vildgåsen i Östersund 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 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:

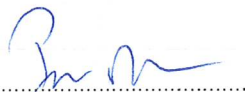
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26/2 2024



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Andersson  
Av föreningen vald revisor