



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Väktaren i Övertorneå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Väktaren i Övertorneå med säte i ÖVERTORNEÅ org.nr. 716415-9241 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Övertorneå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Matarengi 13:47	1991-01-01	1991
Matarengi 13:48	1991-01-01	1991
Matarengi 13:49	1991-01-01	1991
Matarengi 13:51	1991-01-01	1991
Matarengi 13:52	1991-01-01	1991
Matarengi 13:50	1991-01-01	1991
Totalt 6 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	639
Totalt 6 objekt		639

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Cristin Tötterman Hjort	Ordförande	2009-09-29
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2008-07-01
Leif Holger Almkvist	Ledamot	2012-05-31
Jan Mäki	Ledamot	2018-08-06
Sisko Tötterman	Suppleant	2024-02-29
Silja Tervo	Suppleant	2024-02-29

Firman tecknas två i förening av Leif Holger Almkvist, Ann-Cristin Tötterman Hjort och Jan Mäki.

Revisorer har varit: Berit Lundströmer med Monica Lindroth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Cristin Tötterman Hjort (sammankallande) och Leif Holger Almkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2008 Utvändig målning av tre hus
2010 Utvändig målning av ett hus
2011 Utvändig målning av ett hus
2016 Installerat snörasskydd på tak
2022 Byte balkongdörrar 2 st

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

- Att fokusera på värme/ventilation aggregat

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 6 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 6.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	254	94	308	299
Skuldsättning, kr/kvm	5 933	6 129	6 326	6 641	6 851
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 933	6 129	6 326	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	761	739	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	739	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	486	472	401	397	397
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	52	-51	52	80
Soliditet, %	33	32	31	30	29

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	735 996	0	0	735 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	333 883	0	14 000	347 883
S:a bundet eget kapital, kr	1 069 879	0	14 000	1 083 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	764 549	51 590	-14 000	802 140
Årets resultat, kr	51 590	-51 590	37 559	37 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	816 139	0	23 559	839 699
S:a eget kapital, kr	1 886 018	0	37 559	1 923 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 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	816 140
Årets resultat, kr	37 559
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	839 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	839 699

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	486 143	472 007	
Summa Rörelseintäkter		486 143	472 007	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-144 393	-115 038	
Övriga externa kostnader	Not 4	-45 211	-21 148	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-110 915	-110 916	
Summa Rörelsekostnader		-300 520	-247 102	
Rörelseresultat		185 623	224 905	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	135	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-148 134	-173 450	
Summa Finansiella poster		-148 064	-173 315	
Resultat efter finansiella poster		37 559	51 590	
Resultat före skatt		37 559	51 590	
Årets resultat		37 559	51 590	



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 435 129	5 546 044
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 435 129	5 546 044

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		5 435 629	5 546 544
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	333 985	318 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	18 011	17 237
Summa Kortfristiga fordringar		351 996	335 499

Summa Omsättningstillgångar		351 996	335 499
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		5 787 625	5 882 044
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	735 996	735 996
Fond för yttre underhåll	347 883	333 883
Summa Bundet eget kapital	1 083 879	1 069 879

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	802 140	764 549
Årets resultat	37 559	51 590
Summa Fritt eget kapital	839 699	816 140

Summa Eget kapital	1 923 578	1 886 019
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 238 166	1 635 625
Summa Långfristiga skulder		3 238 166	1 635 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		552 943	2 281 000
Leverantörsskulder		4 089	0
Skatteskulder		5 042	3 509
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	63 807	75 831
Summa Kortfristiga skulder		625 881	2 360 400

Summa Skulder		3 864 047	3 996 025
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 787 625	5 882 044
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	185 623	224 905
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	110 915	110 916
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	110 915	110 916
Erhållen ränta	70	135
Erlagd ränta	-151 903	-175 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 706	160 140
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-844	2 970
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 693	10 769
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 537	13 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 169	173 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-125 516	-125 516
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 516	-125 516
Årets kassaflöde	15 653	48 363
Likvida medel vid årets början	315 558	267 195
Likvida medel vid årets slut	331 211	315 558



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	486 144	472 008
	Övriga primära intäkter	-1	-1
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	486 143	472 007
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	486 143	472 007

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, garage samt carport. Medlemmarna har egna avtal för kall- och varmvatten, värme, bredband, el och tv

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-66 501	-42 664
	Snö och halk-bekämpning	-7 200	-6 300
	Reparationer	-2 500	0
	Sophämtning	-16 705	-16 026
	Fastighetsförsäkring	-26 242	-24 803
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 245	-25 245
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-144 393	-115 038

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 198
	Extern revision	-11 625	-11 250
	Medlemsavgifter	-5 800	-5 800
	Föreningsverksamhet	-1 768	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 018	-900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 211	-21 148

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-110 915	-110 916
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-110 915	-110 916

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-148 034	-173 450
	Övriga räntekostnader	-100	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-148 134	-173 450
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 999 011	6 999 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	426 190	426 190
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 425 201	7 425 201
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 879 157	-1 768 241
	Årets avskrivningar	-110 915	-110 916
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 990 072	-1 879 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 435 129	5 546 044
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 006 000	3 006 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	360 000	360 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	3 366 000	3 366 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	331 211	315 558
	Övriga fordringar	2 774	2 704
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	333 985	318 262

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 011	17 237
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	18 011	17 237

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	3,38%	2027-03-01	1 052 907	11 932
Stadshypotek 164-4251	3,38%	2027-03-01	1 102 577	12 800
Stadshypotek 164-4251	3,70%	2029-12-01	1 120 598	13 184
SBAB BG	4,74%	2026-11-09	515 027	87 600
			3 791 109	125 516

Långfristig del	3 238 166
Nästa års amortering av långfristig skuld	37 916
Lån som ska konverteras inom ett år	515 027
Kortfristig del	552 943
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	125 516
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	502 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	34 082	40 512
Upplupna räntekostnader	15 041	18 810
Övriga upplupna kostnader	14 684	16 509
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	63 807	75 831

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väktaren i Övertorneå, org.nr. 716415-9241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren i Övertorneå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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 Väktaren i Övertorneå för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Lundströmer
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Övertorneå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579083427**

Ann-Cristin Tötterman Hjort

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:01:54



Gösta Mäkitaavola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:13:04



Leif Holger Almkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:30:01



Jan Mäki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:16:25



Berit Lundströmer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 20:19:57



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 11:12:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Övertorneå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578999209**

Berit Lundströmer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 07:37:44



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 11:11:51

