



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vinkeln i Övertorneå
797600-0245

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vinkeln i Övertorneå, 797600-0245 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Matarengi 10:31 och 10:27. På fastigheterna har under år 1956 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Skolvägen 1. Föreningen har sitt säte i Övertorneå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	6	
Bostäder	20	1 041
Lokaler	1	355
Total yta	21	1 396
Bilplatser med motorvärmare	15	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Omläggning tak	2015	Byte av ventilationsaggregat i lokal
2005	Ventilation	2016	Betonggolv carport
2005	Fasadmålnings	2017	Färdigställande av carport
2007	Installation tv-antennanläggning	2019	Byte värmeväxlare
2008	Byte kallvattenledningar	2020	Avloppsrenovering
2010	Målning källare	2020	Ny dricksvattenledning
2011	Målning carport	2021	Målning och mattläggning bastuområde
2013	Byte av termostater	2022	Asfaltering
2014	Yttertrappor	2023	Utvändig fönstermålnings
2014	Totalrenovering av yttertak	2023	Relining
2015	Byte avloppspump i källare		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utvändig fönstermålnings
- Relining

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen våren, 2023. Vid besiktningen konstaterades att fönster behövdes målas om, vilket påbörjades och slutfördes 2023.

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan, våren 2021. De närmsta åren planerar styrelsen eventuellt upprustning av vattenledningar. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 665 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 35 000 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Reijo Kauppi	ordförande
Ari Halttu	sekreterare, vicevärd
Eeva Andersson	ledamot
Tapani Tapio	ledamot
Andreas Lundströmmer	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Inkeri Kauppi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Reijo Kauppi, Andreas Lundströmmer, Eeva Andersson och Inkeri Kauppi.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Reijo Kauppi, Ari Halttu, Tapani Tapio och Eeva Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Ari Halttu med Reijo Kauppi som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Leverantör

Nybergs Radio och TV

HSB Norr

Luleå Energi, Övertorneå Energi

Övertorneå Energi

h
pa

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 26 (25) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	941	877	867	814	824
Resultat efter fin.poster i tkr	-80	105	50	6	120
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	665	607	599	570	543
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	73	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	488	415	475	456	385
Energikostnad, kr/m2 totalyta	229	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	408	27	63	99	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	548	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	5,4	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	0,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	903	958	929	900	832
Soliditet i %	65,9	83,9	80	74,1	84,1
Sparande, kr/m2 totalyta	61	110	83	36	107

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

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

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

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

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

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 570 000 kr. Under året har föreningen amorterat 55 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år. Under året har föreningen även extraamortera 12 500 kr i samband med lösen av lån.

✓
pa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	50 910	62 335	1 336 498	228 137	104 500
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-17				104 500	-104 500
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-111 543	111 543	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			35 000	-35 000	
Årets resultat					-80 141
Vid årets slut	50 910	62 335	1 259 955	409 180	-80 141

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort större underhåll under året. Föreningen har även haft höga reparationskostnader samt ökade kostnader i samband med inträffad vattenskada. Styrelsen har höjt årsavgifterna enligt rekommendation och det finns därmed inget kvarstående höjningsbehov. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	409 180
Årets resultat	-80 141
Totalt att disponera	329 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **329 039**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	941 074	877 041
Övriga rörelseintäkter	3	3 594	2 467
		<u>944 668</u>	<u>879 508</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-681 013	-578 727
Underhåll	5	-111 543	-
Övriga externa kostnader	6	-22 990	-17 830
Personalkostnader	7	-137 387	-126 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-53 957	-48 786
		<u>-1 006 890</u>	<u>-771 792</u>
Rörelseresultat		-62 222	107 716
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	538	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 458	-3 299
		<u>-17 920</u>	<u>-3 216</u>
Resultat efter finansiella poster		-80 142	104 500
Resultat före skatt		-80 142	104 500
Årets resultat	10	<u>-80 141</u>	<u>104 500</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,22	1 932 289	1 612 203
		1 932 289	1 612 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	24 000	24 000
		24 500	24 500
Summa anläggningstillgångar		1 956 789	1 636 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 631	1 722
Aktuell skattefordran		26 331	27 591
Avräkning HSB Norr ek för		569 119	433 345
Övriga fordringar	13	4 110	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 153	17 481
		620 344	482 989
<i>Kassa och bank</i>	15	5 607	5 642
Summa omsättningstillgångar		625 951	488 631
SUMMA TILLGÅNGAR		2 582 740	2 125 334

pa

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 910	50 910
Upplåtelseavgift		62 335	62 335
Yttre underhållsfond	16	1 259 955	1 336 498
		<u>1 373 200</u>	<u>1 449 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		409 180	228 137
Årets resultat		-80 141	104 500
		<u>329 039</u>	<u>332 637</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 702 239	1 782 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	510 000	-
		<u>510 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	60 000	37 500
Leverantörsskulder		10 017	36 719
Fond för inre underhåll	19	101 753	96 293
Övriga skulder	20	14 987	16 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	183 744	155 879
		<u>370 501</u>	<u>342 954</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 582 740	2 125 334

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-62 221	107 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	53 957	48 786
	-8 264	156 502
Erhållen ränta	538	83
Erlagd ränta	-16 176	-3 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 902	153 054
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 632	595
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 817	-26 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 717	126 776
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-374 044	-97 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-374 044	-97 143
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	
Amortering av låneskulder	-67 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	532 500	-50 000
Årets kassaflöde	135 739	-20 367
Likvida medel vid årets början	438 987	459 354
Likvida medel vid årets slut	574 726	438 987
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	5 607	5 642
Avräkning HSB Norr ek för	569 119	433 345
	574 726	438 987

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	663 009	631 429
Hysesintäkter	265 278	233 084
Intäkter kabel-tv	29 640	29 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 151	2 892
	961 078	897 045
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-20 004	-20 004
	941 074	877 041

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme. Medlemmarna har egen avtal för bredband och el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 603	2 473
Öresavrundning	-9	-6
	3 594	2 467

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 472	6 617
Snöröjning och halkbekämpning	28 178	28 495
Reparationer	91 832	52 527
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	39 722	45 674
Uppvärmning	240 686	216 161
Vatten	38 939	29 974
Renhållning	21 369	18 590
Förvaltningskostnader	107 685	97 113
Försäkring	27 240	25 211
Fastighetsskatt/avgift	16 938	14 418
Kommunikation och media		
Kabel-TV	43 952	43 947
	681 013	578 727

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning fönster utv	111 543	-
	111 543	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv	1 508	
Telefon och kontorsmtrl	8 042	6 250
Risk- och bankkostnader	1 715	180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	650	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 075	10 600
	22 990	17 830

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	12 400	8 400
Vicevärd	30 433	20 533
Löner och övriga ersättningar	66 318	71 240
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 563	7 038
Övriga personalkostnader	1 639	3 504
Sociala kostnader	18 834	15 534
	137 387	126 449

Medeltalet anställda	2	1
Vicevärd har varit Ari Halttu		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	42 497	40 159
Markinventarier	11 460	8 627
	53 957	48 786

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	538	83
	538	83

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-80 141	104 500
Reservering till yttre underhållsfond	-35 000	-41 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	111 542	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-3 599	63 500

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	4 060 278	3 963 135
-Årets anskaffningar, relining	374 043	97 143
-Årets utrangeringar	-	-
	<u>4 434 321</u>	<u>4 060 278</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 533 375	-2 484 588
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-53 957	-48 787
	<u>-2 587 332</u>	<u>-2 533 375</u>
Bokfört värde byggnader	1 846 989	1 526 903
Bokfört värde mark	85 300	85 300
	<u>1 932 289</u>	<u>1 612 203</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	2 937 000	2 937 000
Taxeringsvärde mark:	777 000	777 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	24 000	24 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 110	2 850
	<u>4 110</u>	<u>2 850</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	9 366	8 514
UH-plan	3 246	3 373
Förskottsbetald moms	4 541	5 594
	<u>17 153</u>	<u>17 481</u>

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	5 607	5 642
	<u>5 607</u>	<u>5 642</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 336 498	1 295 498
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	35 000	41 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-111 543	-
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 259 955</u>	<u>1 336 498</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2023-07-30	7,50%	-	37 500
Sparbanken Nord	2025-05-27	5,29%	570 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			570 000	37 500
Nästa års amortering			-60 000	-37 500
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-240 000	-37 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			270 000	-37 500
Totala skulder på bokslutsdagen			570 000	37 500
Avgår kortfristig del			-60 000	-37 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			510 000	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	60 000	37 500
	60 000	37 500

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	96 293	113 550
Årets avsättning	20 004	20 004
Uttag under året	-14 544	-37 261
Vid årets slut	101 753	96 293

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	6 174	5 034
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 860	2 101
Momsskuld	5 773	9 428
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	14 987	16 563

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupen semesterlöneskuld inkl.sociala avgifter	14 325	14 971
Räntor	2 765	484
Förutbetalda avgifter/hyror	98 144	88 940
Borevision	14 748	11 974
El	4 154	3 879
Fjärrvärme	35 089	30 967
Snöröjning	14 519	4 664
	183 744	155 879

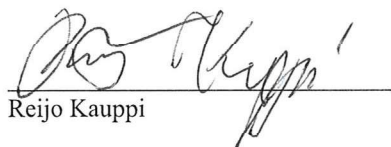
Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	604 900	604 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	604 900	604 900

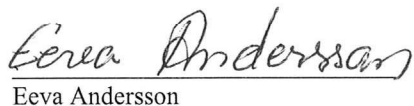
Eventualförpliktelser

Fastigo	-	-
---------	---	---

Övertorneå 2024-05-09

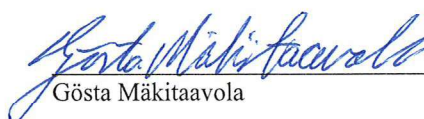

Reijo Kauppi


Ari Halttu

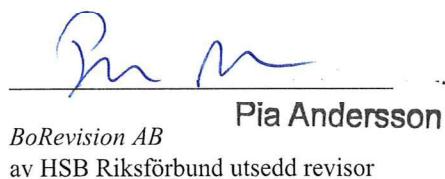

Eeva Andersson


Tapani Tapio


Andreas Lundströmmer


Gösta Mäkitaavola

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-05-17


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinkeln i Övertorneå, org.nr. 797600-0245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Övertorneå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkeln i Övertorneå för



räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 17/5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor