







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vakten i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 797600-0260 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vakten 17	1960-01-01	1900 och 1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. 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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 274
1	lokaler (hyresrätt)	73
10	garageplatser	141
25	p-platser	0
Totalt 78 objekt		**2 488**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 16 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pirjo Medevik	Ordförande	2025-06-23	
Jaana Leinonen	Ordförande	2019-07-31	2025-06-23
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2015-05-01	
Esa Kalasniemi	Ledamot	2025-07-22	
Hans-Erik Eriksson	Ledamot	2016-05-31	
Per-Erik Asplund	Ledamot	2022-07-08	2025-06-25
Reijo Iisakka	Ledamot	2019-07-31	
Martta Helena Huhta	Suppleant	2023-09-04	
Aira Gröhn	Suppleant	2022-07-01	2025-06-23

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Kalasniemi, Pirjo Medevik, Hans-Erik Eriksson och Reijo Iisakka.

Revisorer har varit: Sari Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

För 2026 beslutades en höjning av årsavgifterna med 1%, detta kommer aviseras upp under kvartal 3.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen och 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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stammar / Badrum
2011	Ventilation
2012	En del dränering, asfaltering mm
2012	Relining
2013	Dränering
2014	Dränering, Relining
2015	Nya parkeringsplatser
2016	Fem nya parkeringsplatser
2017	Byte värmeväxlare, magnetfilter
2017	Byte av lägenhetsdörrar 48 st brand och inbrottsklassade
2017	Fem väggmonterade motorvärmare på östra sidan av garaget
2017	Brandöversyn av fastighet
2018	Kodlås installerat till fyra entrédörrar
2018	Energideklaration
2019	Målning av balkonger samt byte av balkongräcken
2019	Tilläggsisolering av tak
2020	Underhåll balkonger, inglasning balkonger
2022	Asfaltering av infart samt runt dagvattenbrunnar
2023	OVK-åtgärder
2023	3st nya motorvärmaruttag
2023	Plattsättning innergård samt gårdsbelysning
2023	Byte fasad Östra gaveln
2023	Sänkning asfalyta runt brunn och byte av betäckning
2024	Renovering bastu
2025	Ombyggnation av affärslokalen för uthyrning till Fastighetsbyrån
2025	Byte av termostater samt radiatorventiler i hela fastigheten
2025	Byte av golvbrunn purus Tryggve i skyddsrum
2025	byte av inkommande kall och varmvatten rör i lgh 1001. 90D

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
- Byte elinstallationer trapphus
- Takrenoveringar
- Målning trapphus samt källare

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	106	208	167	250
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	244	208	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	710	696	686	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	84	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	755	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 653	1 628	1 589	1 619	1 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	6	183	251	476
Soliditet, %	90	89	89	92	91

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	81 685	0	0	81 685
Underhållsfond, kr	916 945	0	-110 168	806 777
S:a bundet eget kapital, kr	**998 630**	**0**	**-110 168**	**888 462**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 890 644	20 163	110 168	4 020 976
Årets resultat, kr	20 163	-20 163	94 719	94 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 910 807**	**0**	**204 887**	**4 115 695**
S:a eget kapital, kr	**4 909 437**	**0**	**94 719**	**5 004 157**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 167,94 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	3 910 808
Årets resultat, kr	94 719
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 115 694**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 115 694**

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	1 652 636	1 628 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 350	265 718
Summa Rörelseintäkter		**1 653 986**	**1 893 815**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 326 535	-1 705 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 625	-47 036
Personalkostnader	Not 6	-100 369	-89 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-113 682	-110 356
Summa Rörelsekostnader		**-1 596 211**	**-1 952 240**
Rörelseresultat		**57 775**	**-58 425**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 937	64 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	7	0
Summa Finansiella poster		**36 944**	**64 680**
Resultat efter finansiella poster		**94 719**	**6 255**
Resultat före skatt		**94 719**	**6 255**
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	13 908
Summa Skatter		**0**	**13 908**
Årets resultat		**94 719**	**20 163**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 034 994	1 909 199
Summa Materiella anläggningstillgångar		**2 034 994**	**1 909 199**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**2 035 494**	**1 909 699**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran	Not 13	65 222	36 972
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 514 331	2 601 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	48 706	59 600
Summa Kortfristiga fordringar		**1 628 259**	**2 697 599**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 900 000	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 900 000**	**900 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 528 259**	**3 597 599**
Summa Tillgångar		**5 563 753**	**5 507 298**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 685	81 685
Fond för yttre underhåll		806 777	916 945
Summa Bundet eget kapital		**888 462**	**998 630**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 020 976	3 890 644
Årets resultat		94 719	20 163
Summa Fritt eget kapital		**4 115 694**	**3 910 808**
Summa Eget kapital		**5 004 156**	**4 909 437**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	183 513	200 143
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	167 341	194 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	208 744	202 757
Summa Kortfristiga skulder		**559 597**	**597 861**
Summa Skulder		**559 597**	**597 861**
Summa Eget kapital och skulder		**5 563 753**	**5 507 298**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 775	-58 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 682	110 356
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**113 682**	**110 356**
Erhållen ränta	20 720	64 680
Erlagd ränta	7	0
Betald inkomstskatt	0	13 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**192 184**	**130 520**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 777	-12 358
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-38 264	-59 644
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-43 041**	**-72 001**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**149 144**	**58 518**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-239 478	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-239 478**	**0**
Årets kassaflöde	**-90 334**	**58 518**
Likvida medel vid årets början	**3 495 629**	**3 437 110**
Likvida medel vid årets slut	**3 405 295**	**3 495 629**

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 möte 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 602 528	1 571 100
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	12 660	12 660
Hyror lokaler	46 260	46 260
Hyror garage och parkeringsplatser	61 440	61 320
Hyror förbrukningsbaserad	2 625	1 649
Övriga primära intäkter	7 039	15 985
Summa Bruttoomsättning	**1 732 552**	**1 708 974**
Hyresbortfall	-63 660	-64 620
Avsatt till inre fond	-16 257	-16 257
Summa	**-79 917**	**-80 877**
Summa Nettoomsättning	**1 652 636**	**1 628 097**

I Årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme samt bredband. Medlemmarna har egna avtal för el och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	264 368
Övriga sekundära intäkter	1 350	1 350
Summa Övriga rörelseintäkter	**1 350**	**265 718**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-178 761	-216 233
	Snö och halk-bekämpning	-30 235	-34 845
	Reparationer	-121 815	-77 901
	Planerat underhåll	-133 168	-135 651
	Försäkringsskador	-21 638	-430 914
	El	-57 710	-50 508
	Uppvärmning	-437 455	-408 070
	Vatten	-143 316	-153 695
	Sophämtning	-51 351	-56 618
	Fastighetsförsäkring	-39 078	-35 872
	Kabel-TV och bredband	-63 001	-63 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 796	-41 821
	Övriga driftkostnader	-4 211	0
	Summa Driftskostnader	**-1 326 535**	**-1 705 128**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 196
	Administrationskostnader	-9 923	-3 219
	Extern revision	-14 161	-13 043
	Medlemsavgifter	-25 050	-16 600
	Föreningsverksamhet	-1 196	-4 022
	Övriga förvaltningskostnader	-5 294	-8 955
	Summa Övriga externa kostnader	**-55 625**	**-47 036**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-13 000	0
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-5 675	-19 800
	Löner och övriga ersättningar	-67 500	-57 000
	Sociala avgifter	-12 194	-10 920
	Summa Personalkostnader	**-100 369**	**-89 720**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-83 595	-80 269
	Avskrivning på markanläggning	-30 087	-30 087
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-113 682**	**-110 356**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	36 559	34 299
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	378	30 381
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**36 937**	**64 680**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga räntekostnader	7	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**7**	**0**

Not 10	Skatt på årets resultat	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Skatt på årets resultat		
	Skatt på årets resultat	0	13 908
	Summa Skatt på årets resultat	**0**	**13 908**

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 472 493	6 472 493
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 901	45 901
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	300 871	300 871
	Årets investeringar - radiatorventiler och termosteter	239 478	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**7 058 743**	**6 819 265**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 910 066	-4 799 710
	Årets avskrivningar	-113 682	-110 356
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 023 749**	**-4 910 066**
	Utgående redovisat värde	**2 034 994**	**1 909 199**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	195 000	191 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 842 000	2 557 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	252 000	224 000
	Summa	**13 889 000**	**12 972 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	5 417 200	5 417 200
	Varav i eget förvar	-5 417 200	-5 417 200
	Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	65 222	36 972
	Summa Aktuell skattefordran	**65 222**	**36 972**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 505 295	2 595 629
	Övriga fordringar	9 036	5 399
	Summa Övriga fordringar	**1 514 331**	**2 601 028**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	16 217	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 489	59 600
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 706**	**59 600**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 900 000	900 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 900 000**	**900 000**

Not 17	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	183 513	200 143
	Summa Leverantörsskulder	**183 513**	**200 143**

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	9 428	10 420
	Inre fond	157 913	155 168
	Övriga kortfristiga skulder	0	29 373
	Summa Övriga skulder	**167 341**	**194 961**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	128 084	138 518
	Övriga upplupna kostnader	80 660	64 239
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**208 744**	**202 757**

Årsredovisningens innehåll är godkänt av styrelsen 2026-06-09.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda, org.nr. 797600-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda 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 Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sari Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580454916***

Pirjo Medevik
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 17:34:33

Esa Kalasniemi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 13:03:23

Gösta Mäkitaavola
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 13:05:42

Reijo Iisakka
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:24:29

Hans-Erik Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 16:57:12

Sari Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:33:41

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-12 kl. 12:19:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vakten i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580694612***

Sari Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:31:56

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-12 kl. 12:18:48

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.