



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Tigern i Haparanda

716415-7625

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Tigern i Haparanda, 716415-7625 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Tigern 10, 12, och Linden 12. På fastigheterna har under år 1983 och 1984 uppförts 7 flerfamiljshus med adress Stationsgatan 22, Torggatan 30 och 32, Nygatan 10, 14 och 16 samt Fabriksgatan 11. Dessutom finns 4 förrådsbyggnader (tvätt och bastu är hopbyggt dels med förråd och dels med ett hus). Antalet bilplatser med motorvärmare är 20 st och med carport 17 st samt ett garage. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	4	180
2 rum och kök	18	1 260
3 rum och kök	18	1 513
Bostäder	40	2 953
Garageplatser	1	16
P-platser	19	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Byte ventilationsanläggning	2017	Renovering av tvättstuga
2008	Utvändig målning av husen	2019	Asfaltering till carportplatser
2009	Reparation av bastu/dusch-utrymme	2019	Byte av lgh-aggregat
2010	Byte och reparation av snörasskydd	2019	Renovering av balkongräcken
2015	Snörasskydd	2019	Målning av fönster
2015	Asfaltering	2020	Installerat motorvärmarstyrning
2017	Asfaltering Tigern och Linden	2021	Byte av panel och målning av fasad/balkonger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Nya broar är byggda.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i juli 2023. Vid besiktningen framkom inga brådskande underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av förrådsdörrar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 4%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 742 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 100000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sune Nilsson	ordförande
Mats Holmgren	ledamot
Helena Waara	sekreterare
Tapio Ravelin	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sune Nilsson, Mats Holmgren, Helena Waara och Tapio Ravelin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mattias Fjällvind samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Sune Nilsson samt Tapio Ravelin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Motion som togs upp på årsstämman var om föreningen ska anta nya normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stämman röstade för att i första läsningen anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen/Cityhallen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Haparanda värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 52 (54) 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	2 242	2 250	2 197	2 152	2 164
Resultat efter fin.poster i tkr	-404	99	34	153	216
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	742	742	742	727	727
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	597	514	482	506	459
Energikostnad, kr/m2 totalyta	213				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 805	3 885	3 944	4 004	2 811
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 826				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,6	1,6	1,4	1,5
Räntekänslighet i %	5,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	546	601	573	499	459
Soliditet i %	28	30	29	27	35
Sparande, kr/m2 totalyta	76	160	183	154	199

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 11 296 816 kr. Under året har föreningen amorterat 175 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	755 000	1 774 793	2 478 425	98 566
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-16			98 566	-98 566
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-253 743	253 743	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				-404 036
Vid årets slut	755 000	1 621 050	2 730 734	-404 036

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen gjort större underhåll och reparationer. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% från och med januari 2024, detta för att säkerställa att föreningen kan finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden så som underhåll och investeringar. Genom att höja årsavgifterna ökar föreningen sitt kassaflöde för att kunna betala kommande underhåll och investeringar med egna medel.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror också på de större underhåll och reparationer som föreningen genomfört.

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

2 730 734

Årets resultat

-404 036**Totalt att disponera****2 326 698***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****2 326 698**

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	2 242 117	2 250 097
Övriga rörelseintäkter	3	698	929
		<u>2 242 815</u>	<u>2 251 026</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 772 185	-1 517 371
Underhåll		-253 743	-
Övriga externa kostnader	5	-23 444	-30 983
Personalkostnader	6	-39 364	-43 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-376 108	-376 108
		<u>-2 464 844</u>	<u>-1 968 105</u>
Rörelseresultat		-222 029	282 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	197	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-182 204	-184 368
		<u>-182 007</u>	<u>-184 355</u>
Resultat efter finansiella poster		-404 036	98 566
Resultat före skatt		-404 036	98 566
Årets resultat	10	<u>-404 036</u>	<u>98 566</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	11,20	14 881 538	15 257 647
		14 881 538	15 257 647
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 882 038	15 258 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		210	1 230
Avräkning HSB Norr ek för		1 782 624	1 924 292
Övriga fordringar	12	10 881	7 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 844	28 665
		1 918 559	1 961 825
Summa omsättningstillgångar		1 918 559	1 961 825
SUMMA TILLGÅNGAR		16 800 597	17 219 972

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser

755 000

755 000

Yttre underhållsfond

14

1 621 050

1 774 793

2 376 050

2 529 793

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 730 734

2 478 425

Årets resultat

-404 036

98 566

2 326 698

2 576 991

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**4 702 748****5 106 784*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

15,20

3 335 000

11 296 816

3 335 000

11 296 816

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

7 961 816

175 200

Leverantörsskulder

273 197

93 462

Aktuell skatteskuld

1 540

1 540

Fond för inre underhåll

17

223 362

268 693

Övriga skulder

18

13 736

15 997

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

289 198

261 480

8 762 849

816 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**16 800 597****17 219 972**

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	-222 029	282 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	376 108	376 108
	154 079	659 029
Erhållen ränta	197	13
Erlagd ränta	-182 437	-184 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-28 161	474 441
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-98 405	76 556
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	160 098	-82 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 532	468 208
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-175 200	-175 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 200	-175 200
Årets kassaflöde	-141 668	293 008
Likvida medel vid årets början	1 924 292	1 631 284
Likvida medel vid årets slut	1 782 624	1 924 292
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 782 624	1 924 292
	1 782 624	1 924 292

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

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 1,87% 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 761 683 kr

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*	2 189 724	2 189 724
Hysesintäkter	51 200	50 173
Intäkter el	3 158	3 919
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 151	6 281
	2 247 233	2 250 097
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-5 116	-
	2 242 117	2 250 097

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	700	905
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-2	24
	698	929

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	155 338	99 671
Snöröjning och halkbekämpning	167 332	136 038
Reparationer	227 716	127 851
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	71 946	79 245
Uppvärmning	403 578	376 123
Vatten	157 168	141 590
Renhållning	129 670	104 845
Förvaltningskostnader	235 801	238 272
Försäkring	89 658	86 212
Fastighetsskatt/avgift	53 394	53 394
Kommunikation och media		
Datakommunikation	50 500	47 780
Kabel-TV	30 084	26 350
	1 772 185	1 517 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	4 219	10 003
Telefon och porto mm	800	2 775
Risk- och bankkostnader	180	180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 000	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 245	18 025
	23 444	30 983

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	30 212	35 212
Bilersättningar	-	533
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	2 000
Sociala kostnader	5 152	5 898
	39 364	43 643

Medelantal anställda

-

-

Vicevärd har varit Riksbyggen

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	355 770	355 770
Markinventarier	20 338	20 338
	376 108	376 108

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	197	13
	197	13

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	181 533	184 368
Övriga finansiella kostnader	671	-
	182 204	184 368

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-404 036	98 566
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-83 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	253 743	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-250 293	15 566

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	20 125 181	20 125 181
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 125 181	20 125 181
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 292 534	-4 916 426
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-376 108	-376 108
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 668 642	-5 292 534
 Bokfört värde byggnader	14 456 539	14 832 647
Bokfört värde mark	424 999	425 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 881 538	15 257 647
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1984)		
Taxeringsvärde byggnad:	14 605 000	14 605 000
Taxeringsvärde mark:	3 151 000	3 151 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	3 047	-
Skattekonto	7 834	7 638
	10 881	7 638

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Securitas	-	2 070
Försäkring	98 619	-
Tele2	20 618	19 777
HSB Norr	5 607	6 784
Övrigt	-	34
	124 844	28 665

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 774 793	1 691 793
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	83 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-253 743	-
Fondbehållning vid årets slut	1 621 050	1 774 793

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-11-25	1,53	7 889 316	7 992 016
Swedbank	2025-10-24	1,74	3 407 500	3 480 000
Totala skulder på bokslutsdagen			11 296 816	11 472 016
Nästa års amortering			-175 200	-175 200
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-700 800	-700 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 420 816	10 596 016
Totala skulder på bokslutsdagen			11 296 816	11 472 016
Avgår kortfristig del			-7 961 816	-175 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 335 000	11 296 816

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	175 200	175 200
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 786 616	-
	7 961 816	175 200

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	268 693	310 182
Uttag under året	-45 331	-41 489
Vid årets utgång	223 362	268 693

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	9 662	11 177
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 074	4 820
	13 736	15 997

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	14 488	14 721
Förutbetalda avgifter/hyror	179 427	172 634
Borevision	10 076	10 076
Föreningsvald revisor	-	1 700
El	8 040	9 202
Fjärrvärme	45 292	40 562
Snöröjning	14 650	2 485
Förvaltare, HSB, Elbyrån	13 319	6 385
Städning	3 906	3 715
	289 198	261 480

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Uttagna panter i fastighet

14 760 000

14 760 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**14 760 000****14 760 000****Eventalförpliktelser**

Fastigo

-

-

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Sune Nilsson

Mats Holmgren

Helena Waara

Tapio Ravelin

Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Mattias Fjällvind
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
*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 jämna 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 Tigern i Haparanda, org.nr. 716415-7625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tigern i Haparanda för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Tigern i Haparanda för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fjällvind
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Tigern i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUNE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:42:32



HELENA WAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:42:14



GÖSTA MÄKITAAVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:04:21



MATS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:49:54



TAPIO RAVELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:12:10



MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:58:51



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:53:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Tigern i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:00:11



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:53:34



HSB – där möjligheterna bor