



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Rektorn i Haparanda
716415-8532

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rektorn i Haparanda, 716415-8532 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 fastigheten Rektorn 9. På fastigheten har under år 1987 uppförts 2 flerfamiljshus och 1 småhus med adress Strandgatan 5 och Nygatan 3-5. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	5	
4 rum och kök	2	
Bostäder	13	1 012
Total yta	13	1 012
Carportar	6	
Bilplatser med motorvärmare	7	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Utvändig målning av husen
2013	Asfaltering av gård
2016	Målning Piponska huset och blå huset
2017	Fortsättning målning Piponska huset och blå huset
2018	Byte dörrar
2022	Ny tvättmaskin
2023	Nya dörrblad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte dörrblad

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2022. Den stadgeenliga besiktningen genomfördes i september 2023. Vid besiktningen konstaterades att Nygatan 5 och Nygatan 3 måste målas, även belysningen i piponska huset måste lagas genom installation av LED-belysning.

De närmaste åren planerar styrelsen följande större underhållsåtgärder:

- Målning fasad

- LED-belysning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 947 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 79 000 kr följer underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Pekka Hanski	ordförande
Lars Suo	ledamot
Jerry Hedelund	ledamot
Marketta Wähäjärvi	ledamot
Jaana Viitanen	sekreterare
Stefan Karinen	ledamot
Satu Hietala	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Pekka Hanski, Lars Suo, Marketta Wähäjärvi och Jaana Viitanen.

Styrelsen har under året hållit 4 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pekka Hanski, Lars Suo, Marketta Wähäjärvi och Jaana Viitanen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Rahkola, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jaana Viitanen med Marketta Wähäjärvi och Stefan Karinen som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Jaana Viitanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-24. Vid stämman deltog 8 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, andra beslut fattas vid ordinarie föreningsstämma 2024.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Datakommunikation

Fastighetsskötsel

Leverantör

Tele2

HSB Norr

Luleå energi, Vattenfall

Haparanda Värmeverk

Telenor

BDX, Haparanda Renhållning

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 17 (16) 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	973	958	960	953	953
Resultat efter fin.poster i tkr	161	296	68	237	172
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	947	929	929	929	929
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	541	519	677	497	459
Energikostnad, kr/m2 totalyta	268	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 309	3 373	3 453	3 608	3 788
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 309	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	2	1,4	1,5	1,5
Räntekänslighet i %	3,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	843	789	759	649	591
Soliditet i %	47,1	45,4	42,3	40,7	37,4
Sparande, kr/m2 totalyta	305	442	128	370	398

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 3 348 889 kr. Under året har föreningen amorterat 64 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	469 001	798 822	1 466 684	295 748
Resultatdisposition efter stämmobeslut 2023-07-24			295 748	-295 748
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-25 000	25 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		79 000	-79 000	
Årets resultat				161 479
Vid årets slut	469 001	852 822	1 708 432	161 479

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 708 432
Årets resultat	161 479
Totalt att disponera	1 869 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 869 911
--------------------------------	------------------

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	973 443	958 405
Övriga rörelseintäkter	3	1 117	960
		<u>974 560</u>	<u>959 365</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-547 663	-525 634
Underhåll	5	-25 000	-18 795
Övriga externa kostnader	6	-17 400	-9 700
Personalkostnader	7	-19 839	-15 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-121 901	-25 670
		<u>-731 803</u>	<u>-595 060</u>
Rörelseresultat		242 757	364 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	152	304
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-81 430	-68 861
		<u>-81 278</u>	<u>-68 557</u>
Resultat efter finansiella poster		161 479	295 748
Resultat före skatt		161 479	295 748
Årets resultat	11	<u>161 479</u>	<u>295 748</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	12,21	5 347 845	5 469 745
		<u>5 347 845</u>	<u>5 469 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		5 348 345	5 470 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 387	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 385 005	1 179 880
Övriga fordringar	13	570	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 064	27 349
		<u>1 429 026</u>	<u>1 207 506</u>
Summa omsättningstillgångar		1 429 026	1 207 506
SUMMA TILLGÅNGAR		6 777 371	6 677 751

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

Inbetalda insatser		469 001	469 001
Yttre underhållsfond	15	852 822	798 822
		<u>1 321 823</u>	<u>1 267 823</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 708 432	1 466 684
Årets resultat		161 479	295 748
		<u>1 869 911</u>	<u>1 762 432</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>3 191 734</u>	<u>3 030 255</u>
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12,16,21	3 284 549	1 966 995
		<u>3 284 549</u>	<u>1 966 995</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	64 340	1 446 234
Leverantörsskulder		55 153	36 075
Aktuell skatteskuld		942	942
Fond för inre underhåll	18	52 627	54 627
Övriga skulder	19	5 453	5 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	122 573	136 722
		<u>301 088</u>	<u>1 680 501</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>6 777 371</u>	<u>6 677 751</u>
--	------------------	------------------

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	242 757	364 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 900	132 577
Återföring av nedskrivning	-	-106 908
	<u>364 657</u>	<u>389 974</u>
Erhållen ränta	152	304
Erlagd ränta	-81 456	-70 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 353	320 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 395	-3 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 507	-3 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 465	312 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-64 340	-81 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 340	-81 280
Årets kassaflöde	205 125	231 508
Likvida medel vid årets början	1 179 880	948 372
Likvida medel vid årets slut	1 385 005	1 179 880
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 385 005	1 179 880
	<u>1 385 005</u>	<u>1 179 880</u>

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 1,7% 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 räntetäkter 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 327 423 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*	958 524	939 732
Hysesintäkter	12 450	12 600
Intäkter el	1 944	4 389
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	525	1 684
	973 443	958 405
<i>Avgår</i>		
	973 443	958 405

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 120	960
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-3	-
	1 117	960

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	5 960	14 596
Snöröjning och halkbekämpning	54 807	47 575
Reparationer	8 192	23 894
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	23 581	29 700
Uppvärmning	205 874	194 690
Vatten	41 967	38 612
Renhållning	40 508	37 879
Förvaltningskostnader	78 226	77 825
Försäkring	32 608	28 207
Fastighetsskatt/avgift	18 828	18 828
Kommunikation och media		
Datakommunikation	22 750	-
Kabel-TV	14 362	13 828
	547 663	525 634

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	25 000	-
Utfört underhåll installationer	-	18 795
	25 000	18 795

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl, mm	6 840	-
Telefon och porto mm	-	200
Kundförluster	60	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 600	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 900	7 900
	17 400	9 700

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	11 700	10 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut, 2021-2023	4 100	1 500
Övriga personalkostnader	132	-
Sociala kostnader	3 907	3 261
	19 839	15 261

Föreningen har inga anställda.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	121 901	132 577
Återföring av nedskrivning fastighet	-	-106 907
	121 901	25 670

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	152	304
	152	304

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	81 188	68 861
Övriga finansiella kostnader	242	-
	81 430	68 861

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	161 479	295 748
Reservering till yttre underhållsfond	-79 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	25 000	18 795
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	107 479	264 543

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	7 210 132	7 210 132
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	7 210 132	7 210 132
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Nedskrivning fastighet	-	-136 675
-Återförda nedskrivningar	-	136 675
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 099 375	-1 937 031
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-121 900	-132 577
-Omklassificering	-	-29 768
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 221 275	-2 099 376
Bokfört värde byggnader	4 988 857	5 110 757
Bokfört värde mark	358 988	358 988
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 347 845	5 469 745
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1989):	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark:	1 076 000	1 076 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	59
Skattekonto	570	218
	570	277

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	3 707	3 568
Dina Försäkringar	26 482	23 781
Telenor	4 875	-
	35 064	27 349

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	798 822	767 617
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	79 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-25 000	-18 795
Fondbehållning vid årets slut	852 822	798 822

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2032-05-25	3,97	1 381 894	1 410 390
Swedbank	2025-02-25	1,25	1 332 000	1 348 000
Swedbank	2025-06-18	1,37	634 995	654 839
Totala skulder på bokslutsdagen			3 348 889	3 413 229
Nästa års amortering			-64 340	-64 340
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-257 360	-257 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 027 189	3 091 529
Totala skulder på bokslutsdagen			3 348 889	3 413 229
Avgår kortfristig del			-64 340	-1 446 234
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 284 549	1 966 995

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	64 340	64 340
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 381 894
	64 340	1 446 234

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	54 627	54 627
Uttag under året	-2 000	
Vid årets utgång	52 627	54 627

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	3 360	3 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 093	2 301
	5 453	5 901

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden	18 600	18 600
Sociala avgifter	4 232	4 232
Räntor	1 779	1 805
Förutbetalda avgifter/hyror	58 364	72 918
Borevision	11 458	11 458
El	3 603	5 172
Fjärrvärme	23 748	22 537
HSB Norr	789	-
	122 573	136 722

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 607 000	5 607 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Pekka Hanski

Lars Suo

Jerry Hedelund

Marketta Wähäjärvi

Jaana Viitanen

Stefan Karinen

Satu Hietala

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Hans Rahkola
av föreningen vald revisor

Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedda 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 Rektorn i Haparanda, org.nr. 716415-8532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rektorn 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. Revisoremas 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 Rektorn 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 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 provar 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.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Rahkola
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PEKKA HANSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:15:23



STEFAN KARINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:33:17



SATU HIETALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:00:43



LARS SUO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:44:52



JAANA VIITANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:40:38



JERRY HEDELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:59:33



MARKETTA WÄHÄJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 09:46:33



HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:35:07



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:38:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:36:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:37:43



HSB – där möjligheterna bor