



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Närsta i Haparanda

716415-7237

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Närsta i Haparanda, 716415-7237 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 fastigheten Närsta 1. På fastigheten har under år 1977 och 1978 uppförts 10 flerfamiljshus med adress Ripvägen 1-10. Dessutom finns 3 garagebyggnader, 54 st bilplatser i kallgarage och 56 st med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. 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	16	
3 rum och kök	35	
4 rum och kök	34	
5 rum och kök	5	
Bostäder	90	7 654
Lokaler	2	113

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Målning fasader	2019	Byte av 9st ytterdörrar
2013	Renovering balkongtak	2019	Byte torktumlare och tvättmaskiner
2014	Målning av hus	2019	Byggnation av träbro
2014	Byte förrådsdörrar	2020	Asfaltering del av parkering
2016	Utebelysningen bytt till LED	2020	Byte motorvärmarstolpar
2016	Nya takfläktar	2021	Påbörjat installation av FTX-fläktssystem
2016	Nys stolparmaturer	2022	Slutfört installation av FTX-fläktssystem
2017	Fortsatt byta av fläktar	2023	Nya dörrar
2017	Byte av fibernät		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av dörrar.

Föreningen har ett pågående försäkringsärende gällande en vattenskada där mer kostnader och ersättning kommer under 2024.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-15. Vid besiktningen framkom att en del hänggrännor behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 615 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 306000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon extra avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mattias Nordlund	ordförande
Jarkko Suutari	ledamot
Larry Havbring	ledamot
Leila Sieppi	ledamot
Airi Martin	ledamot
Jessica Lindbäck	ledamot
Lovisa Sundqvist	ledamot
Sari Persson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Andreas Frankki

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mattias Nordlund, Larry Havbring, Leila Sieppi och Jessica Lindbäck samt bland suppleanterna Andreas Frankki.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Nordlund, Jarkko Suutari, Larry Havbring och Sari Persson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Ebbe Larsson (sammanställande) samt Jukka Kinnunen och Sven Suup.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens fullmäktige representanter är Lovisa Sundqvist samt Sari Persson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12 och 17 medlemmar deltog.

Stämman hölls angående ny revisor och nya stadgar. Stämman godkände ny revisor samt nya stadgar.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation

Administration

El

Leverantör

Telenor

HSB Norr

Luleå energi/Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 105 (106) 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	4 913	4 923	4 912	4 911	4 908
Resultat efter fin.poster i tkr	655	1 284	731	1 554	2 088
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	615	615	615	615	615
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	356	314	323	311	269
Energikostnad, kr/m2 totalyta	64				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 325	1 552	1 631	1 703	1 778
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 486				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,4	1,4	1,6	1,6
Räntekänslighet i %	2,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	67	53	50	129	102
Soliditet i %	54,6	53	49	46	43
Sparande, kr/m2 totalyta	168	282	275	309	403

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 11 372 940 kr. Under året har föreningen amorterat 606 552 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	574 600	409 626	12 440 150	1 283 812
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-13			1 283 812	-1 283 812
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-139 974	139 974	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		306 000	-306 000	
Årets resultat				655 136
Vid årets slut	574 600	575 652	13 557 936	655 136

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort större investeringar i bland annat byte av dörrar.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	13 557 936
Årets resultat	655 136
Totalt att disponera	14 213 072

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	14 213 072
--------------------------------	-------------------

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	4 912 466	4 922 714
Övriga rörelseintäkter	3	6 189	5 555
		<u>4 918 655</u>	<u>4 928 269</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 053 761	-2 426 993
Underhåll	5	-139 974	-140 200
Övriga externa kostnader	6	-39 689	-36 219
Personalkostnader	7	-98 555	-94 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-649 957	-630 026
Övriga rörelsekostnader	9	-	-139 592
		<u>-3 981 936</u>	<u>-3 467 713</u>
Rörelseresultat		936 719	1 460 556
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 115	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-283 698	-176 918
		<u>-281 583</u>	<u>-176 744</u>
Resultat efter finansiella poster		655 136	1 283 812
Resultat före skatt		655 136	1 283 812
Årets resultat	12	<u>655 136</u>	<u>1 283 812</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	13,23	24 339 919	23 074 212
Inventarier		-	9 900
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	673 807
		24 339 919	23 757 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 340 419	23 758 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 433
Aktuell skattefordran		92 372	92 372
Avräkning HSB Norr ek för		3 277 330	3 776 741
Övriga fordringar	15	11 974	10 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	408 323	380 483
		3 789 999	4 261 135
Summa omsättningstillgångar		3 789 999	4 261 135
SUMMA TILLGÅNGAR		28 130 418	28 019 554

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

Inbetalda insatser		574 600	574 600
Yttre underhållsfond	17	575 652	409 626
		<u>1 150 252</u>	<u>984 226</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		13 557 936	12 440 150
Årets resultat		655 136	1 283 812
		<u>14 213 072</u>	<u>13 723 962</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**15 363 324 14 708 188*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	18,23	6 050 700	7 338 012
		<u>6 050 700</u>	<u>7 338 012</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 322 240	4 641 480
Leverantörsskulder		291 033	300 028
Fond för inre underhåll	20	517 142	496 376
Övriga skulder	21	-	36 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	585 979	499 332
		<u>6 716 394</u>	<u>5 973 354</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**28 130 418 28 019 554**

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	936 719	1 460 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	649 957	630 026
Restvärdesavskrivningar	-	139 592
	<u>1 586 676</u>	<u>2 230 174</u>
Erhållen ränta	2 115	174
Erlagd ränta	-263 405	-170 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 325 386	2 059 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 393	-309 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	42 104	17 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 339 097	1 768 118
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 231 957	-1 709 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 231 957	-1 709 747
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-606 552	-606 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 552	-606 552
Årets kassaflöde	-499 412	-548 181
Likvida medel vid årets början	3 776 742	4 324 922
Likvida medel vid årets slut	3 277 330	3 776 741
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 277 330	3 776 741
	<u>3 277 330</u>	<u>3 776 741</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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 033 941 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*	4 708 896	4 708 896
Hysesintäkter	244 545	249 125
Intäkter el	1 226	32 052
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 799	16 641
Intäkter gemensamhetsutrymmen	27 000	-
	4 996 466	5 006 714
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-84 000	-84 000
	4 912 466	4 922 714

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsstöd	5 700	5 150
Fakturerade kostnader, öresavrundning	489	405
	6 189	5 555

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	227 371	216 209
Snöröjning och halkbekämpning	194 527	212 314
Reparationer	827 987	318 294
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	197 851	201 522
Vatten	354 439	297 110
Renhållning	311 059	266 811
Förvaltningskostnader	247 581	242 187
Försäkring	320 071	299 176
Fastighetsskatt/avgift	137 330	137 330
Kommunikation och media		
Datakommunikation	235 545	236 040
	3 053 761	2 426 993

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	118 481	-
Utförd underhåll installationer	21 493	-
Utfört underhåll mark - markarbeten	-	140 200
	139 974	140 200

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	749	-
Telefon och porto mm	4 960	3 488
Kundförluster	1 883	60
Risk- och bankkostnader	298	71
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 999	31 000
	39 689	36 219

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	75 500	73 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader	20 055	18 683
	98 555	94 683

Medelantal anställda	-	-
Föreningen har inte haft någon vicevärd		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	596 407	576 475
Inventarier	9 900	9 900
Markinventarier	43 650	43 651
	649 957	630 026

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	-	139 592
	-	139 592

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 115	174
	2 115	174

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	283 698	176 918
	283 698	176 918

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	655 136	1 283 812
Reservering till yttre underhållsfond	-306 000	-165 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	139 974	140 200
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	489 110	1 259 012

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	36 055 448	34 290 469
-Årets anskaffning nya dörrar	1 529 226	-
-Årets anskaffning snörasskydd	217 583	-
-Årets anskaffning förråd	158 955	-
-Årets anskaffningar - FTX-ventilationsanläggning	-	2 356 253
-Årets utrangering - Ventilation	-	-591 274
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	37 961 212	36 055 448

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-13 772 665	-13 604 221
-Årets utrangering - Ventilation	-	451 682
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-640 057	-620 126
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 412 722	-13 772 665

Bokfört värde byggnader	23 548 490	22 282 783
Bokfört värde mark	791 429	791 429
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 339 919	23 074 212

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977) :	34 353 000	34 353 000
Taxeringsvärde mark:	8 780 000	8 780 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	673 807	1 320 313
Investering i ventilation	-	1 035 940
Omklassificeringar	-	-2 356 253
Investering dörrbyten	855 419	673 807
Aktivering dörrar	-1 529 226	-
Redovisat värde vid årets slut	-	673 807

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 974	9 988
Momsfordran	-	118
	11 974	10 106

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring Dina Försäkringar	342 475	320 071
Telenor	57 780	57 780
Telia	-	296
UH-plan	2 368	2 336
Lönebidrag	5 700	-
	408 323	380 483

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	409 626	384 826
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	306 000	165 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-139 974	-140 200
Fondbehållning vid årets slut	575 652	409 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	5,689%	1 808 398	1 950 230
Swedbank	2026-04-26	1,28%	463 500	565 500
Swedbank	2026-03-25	1,28%	2 605 480	2 696 104
Stadshypotek	2025-03-30	1,20%	3 368 096	3 468 096
Swedbank	2024-01-28	5,434%	2 226 530	2 320 282
Swedbank	2024-11-25	1,28%	900 936	979 280
Totala skulder på bokslutsdagen			11 372 940	11 979 492
Nästa års amortering			-606 552	-606 552
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 708	-2 426 208
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 365 680	8 946 732
Totala skulder på bokslutsdagen			11 372 940	11 979 492
Avgår kortfristig del			-5 322 240	-4 641 480
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 050 700	7 338 012

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	606 552	606 552
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 715 688	4 034 928
	5 322 240	4 641 480

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	496 376	442 202
Årets avsättning	84 000	84 000
Uttag under året	-63 234	-29 826
Vid årets utgång	517 142	496 376

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	22 800
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	13 533
Övriga kortfristiga skulder	-	-195
	-	36 138

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	56 399	36 106
Förutbetalda avgifter/hyror	396 767	425 492
Borevision	11 500	11 500
El	22 120	26 234
Upplupna arvoden	99 193	-
	585 979	499 332

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 860 000	17 860 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 860 000	17 860 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Mattias Nordlund

Jarkko Suutari

Larry Havbring

Leila Sieppi

Airi Martin

Jessica Lindbäck

Lovisa Sundqvist

Sari Persson

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

Katarina Mäki
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 Närsta i Haparanda, org.nr. 716415-7237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Närsta 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 Närsta 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 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

Katarina Mäki
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATTIAS NORDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:58:11



AIRI MARTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:02:12



LARS HAVBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:48:23



JESSICA LINDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:01:52



JARKKO SUUTARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 07:59:11



LEILA SIEPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:16:55



SARI PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 22:24:01



LOVISA SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 21:20:33



ANNA KATARINA MÄKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 16:02:04



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:05:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA KATARINA MÄKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 15:50:25



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:05:07



HSB – där möjligheterna bor