



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Vakten i Haparanda
797600-0260

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vakten i Haparanda, 797600-0260 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 Vakten 17. På fastigheten har under år 1960 uppförts ett flerfamiljshus med adress Storgatan 90 A-D. 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	Antal	Yta m2
1 rum och kök	14	
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	3	
Bostäder	42	2 274
Lokaler	1	73
Garageplatser	10	160
Total yta	53	2 507
Bilplatser med motorvärmare	26	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1995	Stammar / Badrum	2017	Brandöversyn av fastighet
2011	Ventilation	2018	Kodlås installerat till fyra entrédörrar
2012	En del dränering, asfaltering mm	2018	Energideklaration
2012	Relining	2019	Målning av balkonger samt byte av balkongräcken
2013	Dränering	2019	Tilläggsisolering av tak
2014	Dränering, Relining	2020	Underhåll balkonger, inglasning balkonger
2015	Nya parkeringsplatser	2022	Asfaltering av infart samt runt dagvattenbrunnar
2016	Fem nya parkeringsplatser	2023	OVK-åtgärder
2017	Byte värmeväxlare, magnetfilter	2023	3st nya motorvärmaruttag
2017	Byte av lägenhetsdörrar 48 st brand och inbrottsklassade	2023	Plattsättning innergård samt gårdsbelysning
2017	Fem väggmonterade motorvärmare på östra sidan av garaget	2023	Byte fasad Östra gaveln
		2023	Sänkning asfalyta runt brunn och byte av betäckning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK-åtgärder
- 3st nya motorvärmarruttag
- Plattsättning innergård samt gårdbelysning
- Byte fasad Östra gaveln
- Sänkning asfaltyta runt brunn och byte av betäckning

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2023. Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Kommande år planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Sockelmålning runt huset

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5% % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgiften med 1,5% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 641 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Föreningen tar ut en inglasningsavgift för bostadsrätter som har en inglasning. Avgiften uppgår till 360 kr/år per bostadsrätt med inglasning.

Årets avsättning till underhållsfond 12 000 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Jaana Leinonen	ordförande
Reijo Iisakka	vice ordförande
Per-Erik Asplund	sekreterare
Hans Eriksson	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Aira Gröhn
Martta Huhta

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jaana Leinonen, Reijo Iisakka, Per-Erik Asplund och Hans Eriksson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Föreningen har inte någon valberedning.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Jaana Leinonen med Reijo Iisakka som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 11 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, andra beslut fattas vid ordinarie föreningsstämma 2024.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Vicevärd
Städning	Mirkkus Städhjälp
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (48) 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	1 589	1 619	1 619	1 619	1 610
Resultat efter fin.poster i tkr	183	251	476	340	73
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	686	670	670	670	670
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	457	459	399	392	435
Energikostnad, kr/m2 totalyta	208	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	415	554	569	550	537
Soliditet i %	88,7	92	91	90	87
Sparande, kr/m2 totalyta	208	167	250	211	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. I detta ingår även inglasningsavgift för bostadsrätter med inglasade balkonger.

- **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 0 kr.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 685	1 301 721	3 118 178	249 752
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20			249 752	-249 752
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-273 125	273 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		12 000	-12 000	
Årets resultat				137 938
Vid årets slut	81 685	1 040 596	3 629 055	137 938

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 629 055
Årets resultat	137 938
Totalt att disponera	3 766 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 766 993**

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	1 589 431	1 619 040
Övriga rörelseintäkter	3	80 418	2 042
		<u>1 669 849</u>	<u>1 621 082</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 146 356	-1 077 738
Underhåll	5	-273 125	-57 447
Övriga externa kostnader	6	-25 775	-20 416
Personalkostnader	7	-96 093	-103 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-110 356	-111 748
		<u>-1 651 705</u>	<u>-1 370 793</u>
Rörelseresultat		18 144	250 289
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,16	164 927	229
		<u>164 927</u>	<u>229</u>
Resultat efter finansiella poster		183 071	250 518
Resultat före skatt		183 071	250 518
<i>Aktuell skatt</i>	10	-45 133	-767
Årets resultat	11	<u>137 938</u>	<u>249 752</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	2 019 555	2 129 911
		<u>2 019 555</u>	<u>2 129 911</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		2 020 055	2 130 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		672	1
Aktuell skattefordran		-	36 205
Avräkning HSB Norr ek för		2 437 110	2 178 092
Övriga fordringar	14	5 783	4 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 186	27 940
		<u>2 489 751</u>	<u>2 246 656</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 000 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		3 489 751	3 046 656
SUMMA TILLGÅNGAR		5 509 806	5 177 067

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		81 685	81 685
Yttre underhållsfond	17	1 040 596	1 301 721
		<u>1 122 281</u>	<u>1 383 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 629 055	3 118 179
Årets resultat		137 938	249 752
		<u>3 766 993</u>	<u>3 367 931</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 889 274	4 751 337
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Aktuell skatteskuld		8 161	-
Leverantörsskulder		260 908	55 007
Fond för inre underhåll	18	142 760	144 781
Övriga skulder	19	13 781	9 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	194 922	215 958
		<u>620 532</u>	<u>425 730</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 509 806	5 177 067

pa

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	-26 989	249 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	110 357	111 747
	83 368	361 270
Erhållen ränta	16 994	230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 362	361 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-57 256	738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	267 979	1 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 085	363 372
Investeringsverksamheten		
Vinst avyttring av finansiella tillgångar	147 933	-
Avslutad kortfristig placering	800 000	-
Kortfristig placering	-1 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 067	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	259 018	363 372
Likvida medel vid årets början	2 178 092	1 814 720
Likvida medel vid årets slut	2 437 110	2 178 092
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 437 110	2 178 092
	2 437 110	2 178 092

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

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % 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.

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.

Skatt

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

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 547 940	1 524 984
Hyresintäkter	40 308	89 052
Intäkter el	1 629	3 542
Intäkter balkonger	12 660	12 660
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 151	5 059
	1 605 688	1 635 297
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-16 257	-16 257
	1 589 431	1 619 040

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 602	1 805
Återvunna hyresfordringar, bonus mm.	78 816	237
	80 418	2 042

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	122 255	106 796
Snöröjning och halkbekämpning	34 177	30 915
Reparationer	149 563	130 697
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	45 480	51 454
Uppvärmning	375 326	355 225
Vatten	99 725	93 565
Renhållning	53 339	45 553
Förvaltningskostnader	128 963	128 210
Försäkring	32 707	30 506
Fastighetsskatt/avgift	41 821	41 821
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	62 996
	1 146 356	1 077 738

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utförd underhåll installationer avser OVK-åtgärder samt gårdsbelysning	54 654	55 247
Utfört underhåll utvändigt avser byte fasad Östra gaveln	66 707	2 200
Utfört underhåll avser plattsättning innergård	145 581	-
Utfört underhåll garage och parkering avser 3st nya motorvärmarruttag	6 183	-
	273 125	57 447

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	5 824	273
Telefon och porto mm	298	1 254
Kundförluster	45	1
Risk- och bankkostnader		688
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 280	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 328	16 600
	25 775	20 416

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	19 100	25 175
Vicevärd	4 800	4 800
Bilersättningar	1 018	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	57 000	58 200
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	25
Sociala kostnader	11 975	13 044
	96 093	103 444

Medelantal anställda: 1

Vicevärd har varit Hans Eriksson

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	80 269	80 269
Inventarier	-	1 392
Markanläggningar	30 087	30 087
	110 356	111 748

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	15 017	-
Övriga ränteintäkter	149 910	229
	164 927	229

Not 10 Statlig inkomstskatt

	2023	2022
Schablonintäkt Swedbank Robur	3 654	3 723
Reavinst, avyttring Swedbank Robur	147 932	-
Underlag för statlig inkomstskatt	151 586	3 723
 Statlig inkomstskatt 20,6%	 753	 767
Kapitalskatt 30%	44 380	-
Skatt på årets resultat	45 133	767

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	137 938	249 752
Reservering till yttre underhållsfond	-12 000	-24 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	273 125	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	399 063	225 752

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 och mark</i>		
-Vid årets början	6 773 364	6 773 364
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och mark	6 773 364	6 773 364
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 689 354	-4 578 997
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-110 356	-110 356
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 799 710	-4 689 353
Bokfört värde byggnader	1 973 654	2 084 011
Bokfört värde mark	45 901	45 901
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 019 555	2 129 912
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	10 191 000	10 191 000
Taxeringsvärde mark:	2 781 000	2 781 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	173 005	173 005
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	173 005	173 005
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-173 005	-171 614
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-1 391
Summa ackumulerade avskrivningar	-173 005	-173 005
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 668	2 934
Övriga kortfristiga fordringar	2 115	1 484
Summa	5 783	4 418

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Norr	1 574	1 553
Telenor	5 251	5 251
Försäkring	23 144	21 136
Ränteintäkt HSB bunden placering	1 200	-
Ränteintäkt Swedbank	15 017	-
	46 186	27 940

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Robur			-	800 000
Fasträntekonto	3,6	231219-241219	1 000 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 000 000	800 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 301 721	1 335 168
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	12 000	24 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-273 125	-57 447
Fondbehållning vid årets slut	1 040 596	1 301 721

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	144 781	143 847
Årets avsättning	16 257	16 257
Uttag under året	-18 278	-15 323
Vid årets utgång	142 760	144 781

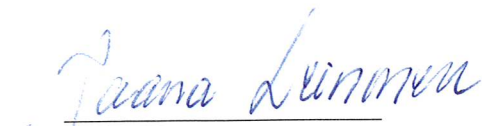
Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	7 245	6 345
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 147	3 729
Momsskuld	2 209	
Övriga kortfristiga skulder	180	-90
	13 781	9 984

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	125 917	157 234
Borevision	12 300	10 000
El	5 807	8 260
Fjärrvärme	44 190	40 464
Upplupna arvoden, städning mm	6 708	-
	194 922	215 958

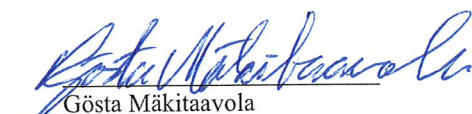
Haparanda 2024-24-11.....


Jaana Leinonen


Reijo Iisakka

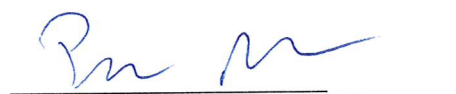

Per-Erik Asplund


Hans Eriksson


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-18.....


Sari Persson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB Pia Andersson
av HSBs 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 Vakten i Haparanda, org.nr. 797600-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vakten 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Vakten 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den 18 / 4 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sari Persson
Av föreningen vald revisor