



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Minerva i Haparanda
797600-0278

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Minerva i Haparanda, 797600-0278 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 fastigheterna Minerva 3 och Smedjan 10. På fastigheterna har under år 1957-58 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Torggatan 39 A-B, Sundellsgatan 17 A-B och Stationsgatan 32. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	5	
5 rum och kök	1	
	<hr/>	
Bostäder	51	3 043
Hysesbostäder	2	208
Hyseslokaler	5	396
Lokaler	2	792
Garageplatser	11	176
	<hr/>	
Total yta	71	4 615
Bilplatser med motorvärmare	25	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 1996 Skärmtak över balkonger
- 2007 TV-antennanläggning
- 2008 Stamrenovering
- 2009 Dörrbyte och vattenledningar
- 2010 Skyltfönster, fasadrenovering, avlopp källare och ombyggnation lokal
- 2013 Fönsterbyte 6 st, underhåll av fasader
- 2015 Schaktning och fyllning av parkeringsyta
- 2016 Ombyggnation lokal till lägenhet, samt ny tvättstuga
- 2017 Fönsterbyte i Smedjan 10 och asfaltering till Minerva 3
- 2018 Asfaltering Smedjan 10, service samtliga låscylinrar, målning husgrund
- 2020 Trapphusrenovering
- 2021 Tilläggsisolering vind
- 2023 Puts/målning fasad Minerva 3/Smedjan 10, byte tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Puts/målning fasad
- Byte tvättmaskin
- El för rökluckor

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2023. Den stadgeenliga besiktningen genomfördes i juli 2023.

Kommande år planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Byte av exteriör belysning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 15 %. Årsavgifterna 2023 uppgår till i genomsnitt 620 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond på 105 000 kr överensstämmer med budgeten.

Föreningen tar ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet vid andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Stefan Haapaniemi	ordförande
Eva Ryytty	sekreterare
Raija Hiivala	ledamot
Bengt Grönberg	ledamot
Sari Teppola	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Haapaniemi, Eva Ryytty och Bengt Grönberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Salenvall, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen med Stefan Haapaniemi som sammankallande.

Representant till HSB Norrs stämma

Föreningens fullmäktige representant är Stefan Haapaniemi med Bengt Grönberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städ	Mirkkus städ
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk
Förvaltartjänst	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlätit. Föreningen hade vid årets slut 57 (56) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 897	2 797	2 723	2 673	2 610
Resultat efter fin.poster i tkr	-291	10	-16	-117	108
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	620	688	681	661	661
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	82	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	579	510	463	432	429
Energikostnad, kr/m2 totalyta	235	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 064	1 477	1 362	1 405	1 458
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 375	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,5	1,4	1,6	1,5
Räntekänslighet i %	3,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	94	90	96	97	86
Soliditet i %	9,5	16	17	17	17
Sparande, kr/m2 totalyta	46	87	80	63	74

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. 2023 justerades nyckeltalet med 145 279 som avser kostnader för vattenskada.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen

(hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 525 252 kr. Under året har föreningen amorterat 233 061 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	182 685	547 930	399 325	289 811	9 789
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20				9 789	-9 789
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-69 005	69 005	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			105 000	-105 000	
Årets resultat					-290 971
	182 685	547 930	435 320	263 605	-290 971

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslut 2023. Detta beror på att föreningen gjort en investering. Puts/målning av fasad på bägge fastigheter, Minerva 3 och Smedjan 10. Föreningen har även genomfört reparationer pga. vattenskada i Minerva 3. Föreningens kassaflöde är också negativt pga. höga reparationskostnader, höga avskrivningskostnader samt att de övriga kostnaderna har ökat. Budget för 2024 visar på ett positivt resultat. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	263 605
Årets resultat	-290 970
Totalt att disponera	-27 365

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-27 365**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt; hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 896 507	2 796 550
Övriga rörelseintäkter	3	130 765	102 258
		3 027 272	2 898 808
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 673 566	-2 265 787
Underhåll	5	-69 005	-138 413
Övriga externa kostnader	6	-44 795	-81 780
Personalkostnader	7	-64 281	-67 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-286 721	-231 808
Övriga rörelsekostnader	9	-	-6 099
		-3 138 368	-2 791 458
Rörelseresultat		-111 096	107 350
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	1 129	303
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 003	-97 864
		-179 874	-97 561
Resultat efter finansiella poster		-290 970	9 789
Resultat före skatt		-290 970	9 789
Årets resultat	12	-290 970	9 789

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	13,22	10 958 793	8 090 274
		<u>10 958 793</u>	<u>8 090 274</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 959 293	8 090 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 373	12 000
Aktuell skattefordran		25 962	25 962
Avräkning HSB Norr ek för		831 600	987 089
Övriga fordringar	14	41 852	5 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 850	52 529
		<u>1 078 637</u>	<u>1 083 434</u>
Summa omsättningstillgångar		1 078 637	1 083 434
SUMMA TILLGÅNGAR		12 037 930	9 174 208

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		182 685	182 685
Upplåtelseavgift		547 930	547 930
Yttre underhållsfond	16	435 320	399 325
		<u>1 165 935</u>	<u>1 129 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		263 605	289 811
Årets resultat		-290 970	9 789
		<u>-27 365</u>	<u>299 600</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 138 570	1 429 540
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	7 506 114	5 669 421
		<u>7 506 114</u>	<u>5 669 421</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 019 138	888 892
Leverantörsskulder		537 054	276 114
Fond för inre underhåll	19	346 951	402 108
Övriga skulder	20	26 690	27 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	463 413	480 143
		<u>3 393 246</u>	<u>2 075 247</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 037 930	9 174 208

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-111 096	107 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 721	231 808
Restvärdesavskrivningar	-	6 099
	<u>175 625</u>	<u>345 257</u>
Erhållen ränta	1 130	303
Erlagd ränta	-160 978	-94 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 777	250 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-176 989	12 243
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	194 025	136 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 813	398 954
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 155 241	-622 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 155 241	-622 866
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 200 000	700 000
Amortering av låneskulder	-233 061	-188 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 966 939	511 108
Årets kassaflöde	-155 489	287 196
Likvida medel vid årets början	987 089	699 893
Likvida medel vid årets slut	831 600	987 089
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	831 600	987 089
	<u>831 600</u>	<u>987 089</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 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.

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.

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 i anspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 485 533	2 409 756
Hysesintäkter	445 001	453 278
Intäkter el	4 816	7 132
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 422	13 024
	<u>2 939 772</u>	<u>2 883 190</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-3 833	-47 208
Rabatter/Avdrag	-39 432	-39 432
	<u>2 896 507</u>	<u>2 796 550</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Lönebidrag och företagsstöd	3 660	3 860
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	127 105	98 398
	<u>130 765</u>	<u>102 258</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	347 999	439 193
Snöröjning och halkbekämpning	152 012	122 223
Reparationer	412 707	34 390
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	110 199	122 810
Uppvärmning	830 631	781 126
Vatten	144 452	137 088
Renhållning	96 080	76 295
Förvaltningskostnader	364 648	359 736
Försäkring	66 804	44 666
Fastighetsskatt/avgift	76 261	76 261
Kommunikation och media		
Datakommunikation	71 773	71 999
	<u>2 673 566</u>	<u>2 265 787</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (byte tvättmaskin, byte kyl & frys)	35 613	39 586
Utfört underhåll installationer (el, rökluckor)	33 392	98 827
	<u>69 005</u>	<u>138 413</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl		9 284
Telefon och porto mm	2 515	3 284
Kundförluster	12 000	27 557
Risk- och bankkostnader	2 020	15 705
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 710	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 550	25 150
	44 795	81 780

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	45 000	47 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	3 600	3 600
Sociala kostnader	12 981	13 671
	64 281	67 571

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	240 825	185 912
Markinventarier	45 896	45 896
	286 721	231 808

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning värmepåväxlare	-	6 099
	-	6 099

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 129	303
Summa	1 129	303

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	179 479	96 433
Övriga finansiella kostnader	1 524	1 431
Summa	181 003	97 864

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-290 970	9 789
Reservering till yttre underhållsfond	-105 000	-110 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	69 005	138 413
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-326 965	38 202

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	14 574 876	13 967 860
-Årets anskaffningar - målning/puts fasad	3 155 241	622 866
-Årets utrangeringar	-	-15 850
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 730 117	14 574 876
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 684 602	-6 462 545
-Årets utrangering	-	9 751
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-286 722	-231 808
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 971 324	-6 684 602
Bokfört värde byggnader	10 758 793	7 890 274
Bokfört värde mark	200 000	200 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	10 958 793	8 090 274
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1957/58):	14 754 000	14 754 000
Taxeringsvärde mark:	4 315 000	4 315 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	35 903	570
Skattekonto	5 949	5 284
	41 852	5 854

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	44 829	30 947
Telenor	18 000	18 000
Försäkringsersättning	111 750	-
UH-plan	2 258	2 235
Förskottsbetald moms	1 013	1 347
	177 850	52 529

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	399 325	427 738
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	105 000	110 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-69 005	-138 413
Fondbehållning vid årets slut	435 320	399 325

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,53%	676 664	700 000
Swedbank	2024-03-25	1,46%	1 088 750	1 121 250
Stadshypotek	2025-09-01	1,37%	1 350 671	1 379 563
Swedbank	2026-01-23	1,55%	1 083 750	1 126 250
Stadshypotek	2027-03-01	1,92%	1 073 125	1 115 625
Stadshypotek	2027-03-01	1,92%	1 073 125	1 115 625
Swedbank	2026-12-22	3,93%	700 000	-
Stadshypotek	2028-07-30	4,77%	1 289 167	-
Stadshypotek	2028-07-30	4,77%	1 190 000	-

Totala skulder på bokslutsdagen	9 525 252	6 558 313
Nästa års amortering	-309 560	-212 228
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	<u>-1 238 240</u>	<u>-848 912</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 977 452	5 497 173
Totala skulder på bokslutsdagen	9 525 252	6 558 313
Avgår kortfristig del	<u>-2 019 138</u>	<u>-888 892</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 506 114	5 669 421

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	309 560	212 228
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>1 709 578</u>	<u>676 664</u>
	2 019 138	888 892

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	402 108	457 997
Uttag under året	<u>-55 157</u>	<u>-55 889</u>
Vid årets utgång	346 951	402 108

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	16 830	17 460
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 320	9 810
Övriga kortfristiga skulder	<u>540</u>	<u>720</u>
	26 690	27 990

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	28 708	8 683
Förutbetalda avgifter/hyror	281 829	259 247
Borevision	11 000	11 000
El	11 959	14 591
Fjärrvärme	96 222	86 367
Snöröjning	1 851	-
Övrigt	<u>31 844</u>	<u>100 255</u>
	463 413	480 143

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>9 755 525</u>	<u>7 860 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 755 525	7 860 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	inga	inga
---------	------	------

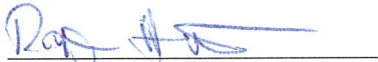
Haparanda 2024-03-11



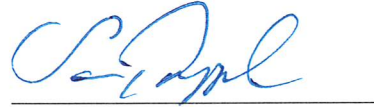
Stefan Haapaniemi



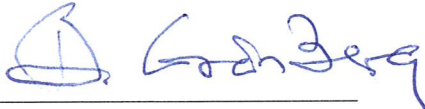
Eva Ryytty



Raija Hiivala



Sari Teppola

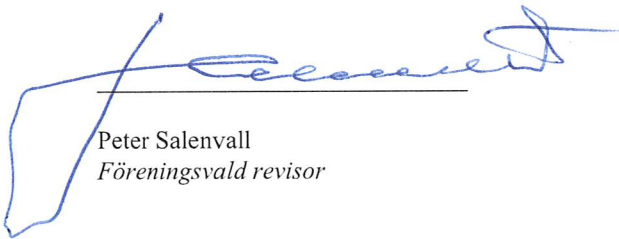


Bengt Grönberg

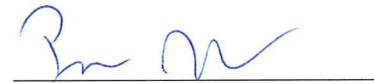


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-03-21



Peter Salenvall
Föreningsvald revisor



BoRevision AB Pia Andersson
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 Minerva i Haparanda, org.nr. 797600-0278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Minerva 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 21/3 2024


.....
Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Peter Salenvall
Av föreningen vald revisor