



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Hörnan i Haparanda

797600-0328

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Hörnan i Haparanda, 797600-0328 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 Hörnan 3 och Hörnan 11. På fastigheterna har under år 1951-53 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Västra Esplanaden 44, 46, 48-50.

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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	6	246
2 rum och kök	18	1 064
3 rum och kök	6	456
4 rum och kök	2	201
Bostäder	<u>32</u>	<u>1 967</u>
Hyreslägenheter 2 rum och kök	<u>2</u>	<u>97</u>
<b>Total yta</b>	<b>34</b>	<b>2 064</b>
Carportar	15	
Bilplatser med motorvärmare	14	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

1985 Fasad	2017 Låscylindrar, Tvättmaskin, Torktumlare,
1993 Badrum, stambyte	2017 Målning trappuppgång
2002 Ventilation	2018 Takarbete, relining källare, utvändig målning fönster
2003 Bastu och balkongtak	2022 Dagvattenbrunn
2006 Byte värmeväxlare, målning av balkonger	2023 Betongarbeten & elarbeten källare
2012 Carport, rivning av gammal garagebyggnad	
2013 Lägenhetsdörrar	
2016 Målning av fönster	
2016 Lokaler ombyggda till två lägenheter	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder.  
- Betongarbeten & elarbeten, källare

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i mars 2023. Vid besiktningen framkom inga större brister på fastigheten, däremot konstaterades att vissa rum i källaren behöver renoveras.

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan under hösten 2023.

De närmsta åren planerar föreningen att eventuellt byta fönster, balkongdörrar samt sätta in kodlås till entré dörr.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 10% % fr.o.m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om 10 % höjning av årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 702 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 62 000 kr enligt beslutad budget.

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

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Laura Dunder	ordförande
Alexandr Fomin	ledamot
Raija Laine	ledamot
Ann-Sofie Sandlund	ledamot
Catharina Pekkala	utsedd av HSB Norr

### Suppleant

Sinikka Pellikka

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Raija Laine och Sinikka Pellikka.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Laura Dunder, Alexandr Fomin och Ann-Sofie Sandlund, två i förening.

### Revisorer

Stämman har valt in Redvina AB, Maria Pyykönen som föreningsvald revisor. Revisor har varit en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Alexandr Fomin som sammankallande.

### Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Laura Dunder med Alexandr Fomin som ersättare.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. 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
Kabel-TV	Markbunden TV via antenn
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 41 (41) 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	1 592	1 473	1 463	1 358	1 325
Resultat efter fin.poster i tkr	40	-250	122	36	-99
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	702	616	611	592	578
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	607	685	532	519	535
Energikostnad, kr/m2 totalyta	303	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	682	696	710	723	732
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	716	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,4	1,7	1,8
Räntekänslighet i %	1,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	344	374	376	359	343
Soliditet i %	49,4	50	53	51	51
Sparande, kr/m2 totalyta	135	-35	132	93	64

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 högt= 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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 407 548 kr. Under året har föreningen amorterat 29 981 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	56 500	771 752	1 266 091	-250 581
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-04			-250 581	250 581
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-124 555	124 555	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		62 000	-62 000	
Årets resultat				39 098
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 500</b>	<b>709 197</b>	<b>1 078 065</b>	<b>39 098</b>

#### Resultatdisposition

##### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 078 066
Årets resultat	39 097
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 117 163</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** 1 117 163

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 592 383	1 472 699
Övriga rörelseintäkter	3	2 163	3 369
		<u>1 594 546</u>	<u>1 476 068</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 252 181	-1 414 644
Underhåll	5	-124 555	-64 534
Övriga externa kostnader	6	-16 044	-47 477
Personalkostnader	7	-28 154	-64 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-114 782	-114 782
		<u>-1 535 716</u>	<u>-1 706 079</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58 830</b>	<b>-230 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	707	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-19 929	-20 151
		<u>-19 222</u>	<u>-20 051</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 608</b>	<b>-250 062</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>39 608</b>	<b>-250 062</b>
<i>Aktuell skatt</i>	11	-511	-520
<b>Årets resultat</b>	12	<u>39 098</u>	<u>-250 581</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,24	2 325 533	2 438 015
Inventarier	14	11 500	13 800
		<u>2 337 033</u>	<u>2 451 815</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	15	528 501	528 501
		<u>529 001</u>	<u>529 001</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 866 034</b>	<b>2 980 816</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 674	259
Aktuell skattefordran		9 747	9 747
Avräkning HSB Norr ek för		898 509	697 860
Övriga fordringar	16	4 096	3 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	30 211	28 363
		<u>946 237</u>	<u>740 008</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>946 237</b>	<b>740 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 812 271</b>	<b>3 720 824</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 500	56 500
Yttre underhållsfond	18	709 197	771 752
		<u>765 697</u>	<u>828 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 078 065	1 266 091
Årets resultat		39 098	-250 581
		<u>1 117 163</u>	<u>1 015 510</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>1 882 860</b>	<b>1 843 762</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	1 375 768	1 407 548
		<u>1 375 768</u>	<u>1 407 548</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	31 780	29 981
Leverantörsskulder		146 483	65 628
Aktuell skatteskuld		511	520
Fond för inre underhåll	21	91 225	91 225
Övriga skulder	22	14 794	19 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	268 850	262 930
		<u>553 643</u>	<u>469 514</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 812 271</b>	<b>3 720 824</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	58 320	-230 530
Avskrivningar	114 782	114 782
	<b>173 102</b>	<b>-115 748</b>
Erhållen ränta	707	100
Erlagd ränta	-20 000	-20 219
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>153 809</b>	<b>-135 867</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 071	13 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 892	32 087
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>230 630</b>	<b>-90 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-29 981	-28 281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-29 981</b>	<b>-28 281</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>200 649</b>	<b>-118 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>697 860</b>	<b>816 335</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>898 509</b>	<b>697 860</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	898 509	697 860
	<b>898 509</b>	<b>697 860</b>

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 1,4% 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

### *Kassaflödesanalys*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	1 333 320	1 212 144
Hysesintäkter	206 350	196 780
Intäkter el	2 157	7 846
Intäkter bredband	48 000	48 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 626	7 958
	<u>1 592 453</u>	<u>1 472 728</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-70	-29
	<u>1 592 383</u>	<u>1 472 699</u>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsstöd	1 990	1 758
Öresavrundning och andrahandsuthyrning	173	1 611
	<u>2 163</u>	<u>3 369</u>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	194 259	111 707
Snöröjning och halkbekämpning	19 160	65 716
Reparationer	78 951	334 397
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	67 576	77 606
Uppvärmning	450 083	418 221
Vatten	107 025	95 778
Renhållning	70 436	50 082
Förvaltningskostnader	139 797	139 353
Försäkring	41 730	38 620
Fastighetsskatt/avgift	32 163	32 163
Kommunikation och media		
Datakommunikation	51 001	51 001
	<u>1 252 181</u>	<u>1 414 644</u>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen - Betongarbeten, källare	58 500	-
Utförd underhåll installationer - Elarbeten, källare	66 055	64 534
	<u>124 555</u>	<u>64 534</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, reklam, städning	-	31 182
Telefon och porto mm	400	600
Kundförluster	246	
Risk- och bankkostnader	198	195
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	1 900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 600	13 600
	<u>16 044</u>	<u>47 477</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	21 900	32 675
Vicevärd	-	24 000
Sociala kostnader	6 254	7 967
	<u>28 154</u>	<u>64 642</u>

**Not 8 Avskrivningar**

	2023	2022
Byggnader	112 482	112 482
Inventarier	2 300	2 300
	<u>114 782</u>	<u>114 782</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	707	100
<b>Summa</b>	<u>707</u>	<u>100</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	19 329	19 724
Övriga finansiella kostnader	600	427
<b>Summa</b>	<u>19 929</u>	<u>20 151</u>

**Not 11 Statlig inkomstskatt**

	2023	2022
Schablonintäkt Swedbank Robur	2 480	2 526
<b>Underlag för statlig inkomstskatt</b>	<u>2 480</u>	<u>2 526</u>
Årets skatt	511	520
<b>Statlig inkomstskatt 20,6%</b>	<b>511</b>	<b>520</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	39 098	-250 581
Reservering till yttre underhållsfond	-62 000	-60 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	124 555	64 534
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u><b>101 653</b></u>	<u><b>-246 047</b></u>

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	7 907 753	7 907 753
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>7 907 753</b>	<b>7 907 753</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 474 424	-5 361 943
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-112 482	-112 481
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 586 906</b>	<b>-5 474 424</b>
Bokfört värde byggnader	2 320 847	2 433 329
Bokfört värde mark	4 686	4 686
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 325 533</b>	<b>2 438 015</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1953):	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark:	2 321 000	2 321 000

**Not 14 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 662	67 662
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 662</b>	<b>67 662</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-53 862	-51 562
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 300	-2 300
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 162</b>	<b>-53 862</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 500</b>	<b>13 800</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Marknadsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Robur	644 248	528 501	528 501
		<b>528 501</b>	<b>528 501</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 096	3 779
	<b>4 096</b>	<b>3 779</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	12 750	12 750
Folksam	14 348	13 043
HSB Norr	2 604	
Momsfordran	509	2 570
	<b>30 211</b>	<b>28 363</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	771 752	776 286
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	62 000	60 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-124 555	-64 534
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>709 197</b>	<b>771 752</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,36	1 407 548	1 437 529
Totala skulder på bokslutsdagen			1 407 548	1 437 529
Nästa års amortering			-31 780	-29 981
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-147 418	-131 195
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 228 350	1 276 353
Totala skulder på bokslutsdagen			1 407 548	1 437 529
Avgår kortfristig del			-31 780	-29 981
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 375 768</b>	<b>1 407 548</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	31 780	29 981
	<b>31 780</b>	<b>29 981</b>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	91 225	104 147
Uttag under året	-	-12 922
<b>Vid årets utgång</b>	<b>91 225</b>	<b>91 225</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 570	3 472
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 263	1 848
Momsskuld	3 961	13 370
Övriga kortfristiga skulder	-	540
	<b>14 794</b>	<b>19 230</b>


**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

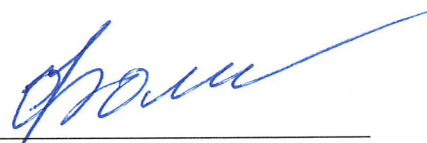
	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	3 350	3 421
Förutbetalda avgifter/hyror	122 251	130 043
Borevision	13 290	13 000
El	7 590	10 602
Fjärrvärme	53 001	47 227
HSB Norr	3 313	58 637
Övrigt	66 055	-
	<b>268 850</b>	<b>262 930</b>

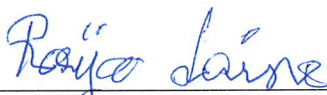
**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

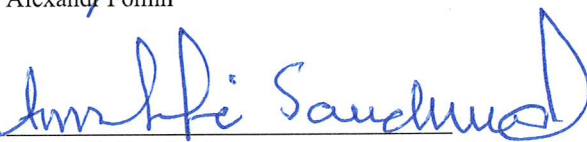
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>3 313 500</u>	<u>3 313 500</u>
	<b>3 313 500</b>	<b>3 313 500</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

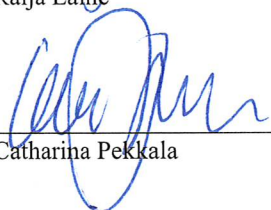
Haparanda 2024-03-26

  
\_\_\_\_\_  
Laura Dunder

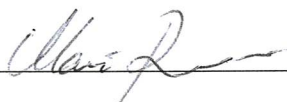
  
\_\_\_\_\_  
Alexandr Fomin

  
\_\_\_\_\_  
Raija Laine

  
\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Sandlund

  
\_\_\_\_\_  
Catharina Pekkala

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-02

  
\_\_\_\_\_  
Maria Pyykönen  
Redvina AB

  
\_\_\_\_\_  
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 handlingar 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 jämnar 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 Hörnan i Haparanda, org.nr. 797600-0328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hörnan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hörnan 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.

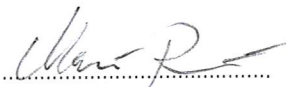
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Haparanda den 214 2024



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



Maria Pyykönen  
Av föreningen vald revisor