



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Champinjonen i Haparanda

716415-7682

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Champinjonen i Haparanda, 716415-7682 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 Champinjonen 5. På fastigheten har under år 1982 uppförts 6 flerfamiljshus med adress Trädgårdsgatan 17-27. 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 m ²
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	18	
Bostäder	52	3 450
Garageplatser	52	832
Total yta	104	4 282
Bilplatser med motorvärmare	23	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2000 Garagedörrar	2017 Nya fönster och dörrar
2004 Varmvattenberedare	2019 Utvändigt målning av stuprör, balkonger och skärmplank.
2006 Ventilationsaggregat	2019 Motorvärmarstolpar till samtliga 23 platser.
2009 Nya fasader, tilläggsisolering	2019 Utearmaturer
2010 Elradiatorer	2020 Asfaltering av gårdsplan
2011 Nya dagvattenbrunnar + asfaltering	2022 Asfaltering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder.

Föreningen har under året råkat ut för vattenskada på Trädgårdsvägen 17C samt Trädgårdsvägen 19F.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-12. Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan, hösten 2023.

De närmaste åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Målning, fasad ca 1,8Mkr

Investeringen kommer finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01 med 0,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3,5% fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 553 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 42 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Lars Innala	ordförande
Jens Fjällvind	ledamot
Maria Ådemo	ledamot
Leila Innala	ledamot
Pertti Hirvasoja	ledamot
Sanna Myllymäki	ledamot
Markku Suvanto	ledamot
Sari Persson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lars Innala, Jens Fjällvind och Pertti Hirvasoja.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Innala, Jens Fjällvind, Pertti Hirvasoja och Sanna Myllymäki, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har varit Lars-Ronny Anundi och Sakari Oikarinen med Pertti Hirvasoja som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Lars Innala med Markku Suvanto som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 17 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10. Vid extrastämman deltog 11 medlemmar. Vid extra föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, varmed föreningen under 2023 fastställt och registrerat nya normalstadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall
Datakommunikation	Telenor

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 61 (60) 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	2 350	2 367	2 356	2 360	2 352
Resultat efter fin.poster i tkr	53	628	473	562	1 033
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	553	687	687	687	687
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	401	279	341	299	301
Energikostnad, kr/m2 totalyta	66	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 110	1 789	1 911	2 043	2 176
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 110	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,4	1,2	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	878	1 078	1 108	1 108	1 108
Soliditet i %	67,1	61,9	59	56,1	53,2
Sparande, kr/m2 totalyta	203	331	257	305	401

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 412 701 kr som avser kostnader för vattenskada.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 753 965 kr. Under året har föreningen amorterat 386 621kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år. Under året har föreningen även extraamorterat 1 023 300kr.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	650 200	3 718 890	6 055 642	627 954
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14			627 954	-627 954
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		42 000	-42 000	
Årets resultat				52 669
Vid årets slut	650 200	3 760 890	6 641 596	52 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 641 596
Årets resultat	52 669
Totalt att disponera	6 694 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

6 694 265

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 350 257	2 366 886
Övriga rörelseintäkter	3	234 732	25 788
		<u>2 584 989</u>	<u>2 392 674</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 717 651	-962 854
Underhåll	5	-	-107 028
Övriga externa kostnader	6	-176 784	-48 926
Personalkostnader	7	-145 058	-154 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-405 349	-405 349
		<u>-2 444 842</u>	<u>-1 678 995</u>
Rörelseresultat		140 147	713 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 524	595
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-90 002	-86 320
		<u>-87 478</u>	<u>-85 725</u>
Resultat efter finansiella poster		52 669	627 954
Resultat före skatt		52 669	627 954
Årets resultat	11	<u>52 669</u>	<u>627 954</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	14 543 396	14 948 745
		<u>14 543 396</u>	<u>14 948 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 543 896	14 949 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		801	61 569
Avräkning HSB Norr ek för		1 916 006	2 661 637
Övriga fordringar	13	196	121 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 339	75 510
		<u>2 005 342</u>	<u>2 920 651</u>
Summa omsättningstillgångar		2 005 342	2 920 651
SUMMA TILLGÅNGAR		16 549 238	17 869 896

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		650 200	650 200
Yttre underhållsfond	15	3 760 890	3 718 890
		4 411 090	4 369 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 641 596	6 055 642
Årets resultat		52 669	627 954
		6 694 265	6 683 596
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 105 355	11 052 686
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	1 867 053	2 612 965
		1 867 053	2 612 965
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 886 912	3 550 921
Leverantörsskulder		119 950	77 099
Aktuell skatteskuld		1 515	1 515
Fond för inre underhåll	18	324 938	316 864
Övriga skulder	19	25 551	18 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	217 964	239 047
		3 576 830	4 204 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 549 238	17 869 896

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	140 147	713 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	405 349	405 349
	<u>545 496</u>	<u>1 119 028</u>
Erhållen ränta	2 524	596
Erlagd ränta	-91 456	-81 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 564	1 037 743
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	170 705	-44 615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 021	-7 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 290	985 659
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 409 921	-428 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 409 921	-428 471
Årets kassaflöde	-745 631	557 188
Likvida medel vid årets början	2 661 637	2 104 449
Likvida medel vid årets slut	1 916 006	2 661 637
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 916 006	2 661 637
	<u>1 916 006</u>	<u>2 661 637</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 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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%. Föreningen har ett skattemässigt underskott uppgående till 8 852 870 kr.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 369 136	2 369 136
Hysesintäkter	27 600	27 800
Intäkter el	4 391	8 467
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 626	14 979
	<u>2 403 753</u>	<u>2 420 382</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-53 496	-53 496
	<u>2 350 257</u>	<u>2 366 886</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsstöd	6 600	9 620
Ersättning för kostnader, försäkringsersättning	228 132	16 168
	<u>234 732</u>	<u>25 788</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	17 809	14 070
Snöröjning och halkbekämpning	125 031	64 577
Reparationer	760 598	92 372
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	133 047	141 458
Vatten	151 295	139 322
Renhållning	122 983	102 554
Förvaltningskostnader	149 977	150 942
Försäkring	104 762	97 715
Fastighetsskatt/avgift	74 148	74 148
Kommunikation och media		
Datakommunikation	78 001	85 696
	<u>1 717 651</u>	<u>962 854</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll mark	-	107 028
	<u>-</u>	<u>107 028</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	-	1 738
Telefon och porto mm	2 571	1 800
Kundförluster	131 515	1 370
Risk- och bankkostnader	11 665	18 444
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 233	24 774
	176 784	48 926

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	33 200	36 600
Vicevärd	84 000	84 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Övriga personalkostnader	284	-
Sociala kostnader	26 074	32 738
	145 058	154 838

Vicevärd har varit Leila Innala

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	341 313	341 313
Markinventarier	64 036	64 036
	405 349	405 349

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 524	595
	2 524	595

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	90 002	86 320
	90 002	86 320

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	52 669	627 954
Reservering till yttre underhållsfond	-42 000	-2 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	107 028
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	10 669	732 982

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 625 427	20 625 427
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 625 427	20 625 427
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 936 747	-5 531 398
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-405 349	-405 349
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 342 096	-5 936 747
Bokfört värde byggnader	14 283 331	14 688 680
Bokfört värde mark	260 065	260 065
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 543 396	14 948 745
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982)	17 097 000	17 097 000
Taxeringsvärde mark:	4 364 000	4 364 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	122
Skattekonto	196	121 813
	196	121 935

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	6 501	6 501
Dina Försäkringar	74 133	67 702
UH-plan	2 288	2 257
Övrigt, uppl elintäkt	4 391	-950
Moms	1 026	-
	88 339	75 510

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 718 890	3 823 918
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	42 000	2 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-107 028
Fondbehållning vid årets slut	3 760 890	3 718 890

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-04-30	1,06%	680 968	851 220
Swedbank	2023-04-25	3,39%	-	1 051 725
Swedbank	2024-03-28	5,053%	485 000	560 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,34%	1 931 997	1 996 941
Swedbank	2024-02-28	5,104%	1 656 000	1 704 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 753 965	6 163 886
Nästa års amortering			-343 196	-456 896
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 202 532	-1 827 584
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 208 237	3 879 406
Totala skulder på bokslutsdagen			4 753 965	6 163 886
Avgår kortfristig del			-2 886 912	-3 550 921
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 867 053	2 612 965

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	343 196	456 896
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 543 716	3 094 025
	2 886 912	3 550 921

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	316 864	322 817
Årets avsättning	53 496	53 496
Uttag under året	-45 422	-59 449
Vid årets utgång	324 938	316 864

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	15 300	13 530
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 631	5 674
Övriga kortfristiga skulder	1 620	-405
	25 551	18 799

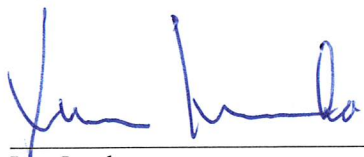
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	9 155	10 609
Förutbetalda avgifter/hyror	164 319	177 232
Borevision	14 850	9 723
El	14 640	15 757
Snöröjning	15 000	16 875
Övrigt	-	8 851
	217 964	239 047

Not 21 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>13 728 000</u>	<u>13 728 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 728 000	13 728 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

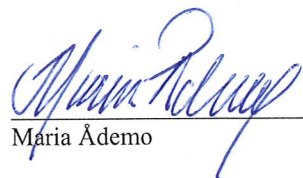
Haparanda 2024-04-16



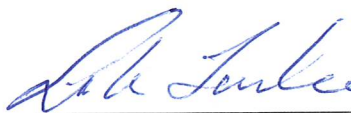
Lars Innala



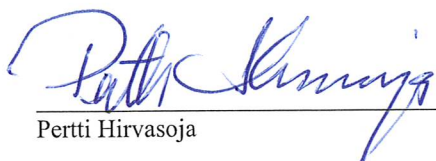
Jens Fjällvind



Maria Ådemo



Leila Innala



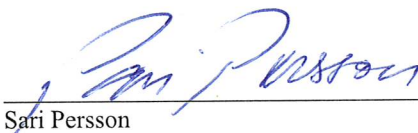
Pertti Hirvasoja



Sanna Myllymäki



Markku Suvanto



Sari Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-22



Katarina Mäki
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
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 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:s Brf Champinjonen i Haparanda, org.nr. 716415-7682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Champinjonen 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:s Brf Champinjonen 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 tillsä till 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:

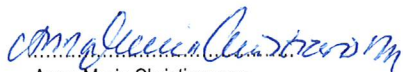
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22/1 2024



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



Katarina Mäki
Av föreningen vald revisor