



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda**  
716415-8821

**2023-01-01 - 2023-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda, 716415-8821 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 Skepparen 9. På fastigheten har under år 1989 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Stationsgatan 16 och 18 samt Torggatan 19 A-D. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	18	
4 rum och kök	2	
Bostäder	44	2 975
<b>Total yta</b>	<b>44</b>	<b>2 975</b>
Carport	44	
Övriga bilplatser	4	

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2017 Byte av två tvättmaskiner + nytt torkskåp	2021 Målning fasad Torgg 19, panelbyte
2017 Målning trapphus Stationsg 16, 18, 19 och Torgg 19	2021 Kodlås till samtliga ytterdörrar
2017 Byte 2 st förrådsdörrar	2021 Markarbeten inför asfaltering
2017 Underhåll hiss (renoverad)	2022 Asfaltering
2017 Underhåll gruppboende Torggatan 19 A	2023 Byte snörasskydd
2017 Plåtbeklädnad fasad Stationsgatan 19	
2017 Målning fasad vid taket Stationsgatan 18	
2017 Trappor i trapphus renoverade Stationsg 16, Torgg 19	
2018 Snörasskydd carport, Stationsg 16 och Torgg 19	
2018 Rengjorda ventilationskanaler, Stationsg 16 och Torgg 19	
2018 Bytt ut termostater, Stationsg 18 och Torgg 19	
2018 Armaturer utbytta till LED inomhus och utomhus	
2019 Termostatbyte	
2019 Målning av fönsterkarmar i 3 byggnader	
2019 Golv- och sockelreparationer	
2019-2020 Mattläggning i trapphus	
2020 Målning tvättstuga	

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört följande underhållsåtgärder:

- Byte snörasskydd
- Sökt bygglov till 3 extra parkeringsplatser

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2023. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-29. Vid besiktningen konstaterades mindre renoveringsbehov av bastuavdelning.

De följande åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Markarbete för 3 extra bilplatser, arbetet kunde inte ske under året pga. försening av vald leverantör
- Mindre renovering av bastuavdelningen

Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 7% % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 844 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfonden på 91 000 kr är enligt budget.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Helena Olsson-Keisu	ordförande
Pirjo Nivala	sekreterare
Jouko Kilpeläinen	ledamot
Silvo Salmela	ledamot
Raimo Mathaldi	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Kent Karlander  
Irja Kattilavaara

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Vid nästa ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Olsson-Keisu.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Olsson-Keisu, Raimo Mathaldi, Silvo Salmela och Jouko Kilpeläinen, två i förening.

## Revisorer

Revisor har varit Lars-Erik Kitti med Monica Lindroth som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Antero Nousianen med Helvi Kitti som sammankallande.

## Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Helena Olsson-Keisu med Antero Nousianen som ersättare.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. Vid stämman deltog 18 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>
Administration	HSB Norr
Städ	Cityhallen
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk
Snörenhållning	BDX
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Försäkring	Länsförsäkringar

## Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 58 (57) 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	2 529	2 321	2 316	2 254	2 427
Resultat efter fin.poster i tkr	-23	139	14	-83	120
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	844	789	789	788	789
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	495	506	483	495	476
Energikostnad, kr/m2 totalyta	232	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 848	3 933	4 024	4 084	4 168
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 848	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,6	1,2	1,2	1,3	1,4
Räntekänslighet i %	4,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	799	813	789	780	786
Soliditet i %	37,1	36,6	35,7	35,3	32,2
Sparande, kr/m2 totalyta	195	181	200	142	245

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 48 417 kr avseende försäkringsskador, skadegörelse.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 447 500 kr. Under året har föreningen amorterat 252 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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	1 843 984	1 129 705	2 419 422	1 739 631	139 290
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-26				139 290	-139 290
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-133 137	133 137	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			91 000	-91 000	
Årets resultat					-22 652
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 843 984</b>	<b>1 129 705</b>	<b>2 377 285</b>	<b>1 921 058</b>	<b>-22 652</b>

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort större underhåll samt kostnad för försäkringsskador som uppgick till ett belopp om ca 48Tkr pga. skadegörelse. Föreningens kassaflöde är också negativt pga. kostnader för försäkringsskador samt underhåll. Föreningen har gjort en bunden placering med ett belopp om 1Mkr under räkenskapsåret vilket även påverkar kassaflödet negativt. Sett till not 12 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 921 058
Årets resultat	-22 652
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 898 406</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 898 406**

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	2 528 782	2 320 907
Övriga rörelseintäkter	3	699	1 057
		<u>2 529 481</u>	<u>2 321 964</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 471 856	-1 505 886
Underhåll	5	-133 137	-2 340
Övriga externa kostnader	6	-20 889	-23 471
Personalkostnader	7	-107 248	-111 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-422 334	-397 823
		<u>-2 155 464</u>	<u>-2 040 775</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>374 017</b>	<b>281 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	20 395	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-417 064	-141 951
		<u>-396 669</u>	<u>-141 899</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 652</b>	<b>139 290</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 652</b>	<b>139 290</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<u>-22 652</u>	<u>139 290</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	13,23	16 348 324	16 770 658
		<u>16 348 324</u>	<u>16 770 658</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 348 824</b>	<b>16 771 158</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	-
Aktuell skattefordran		712	712
Avräkning HSB Norr ek för		1 232 120	2 151 840
Övriga fordringar	14	9 129	8 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128 478	97 650
		<u>1 370 438</u>	<u>2 258 281</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 817 730	817 730
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 188 168</b>	<b>3 076 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 536 992</b>	<b>19 847 169</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		1 843 984	1 843 984
Upplåtelseavgift		1 129 705	1 129 705
Yttre underhållsfond	17	2 377 285	2 419 422
		<u>5 350 974</u>	<u>5 393 111</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 921 058	1 739 631
Årets resultat		-22 652	139 290
		<u>1 898 406</u>	<u>1 878 921</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>7 249 380</b>	<b>7 272 032</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	11 447 500	11 700 000
Leverantörsskulder		156 926	153 381
Fond för inre underhåll	20	237 829	292 481
Övriga skulder	21	21 019	129 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	424 338	299 877
		<u>12 287 612</u>	<u>12 575 137</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 536 992</b>	<b>19 847 169</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	374 017	281 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 334	397 823
	<u>796 351</u>	<u>679 012</u>
Erhållen ränta	20 395	52
Erlagd ränta	-359 392	-142 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>457 354</b>	<b>536 857</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 878	-3 544
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-92 696	-14 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>332 780</b>	<b>518 946</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-522 252
Kortfristig placering	-1 000 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-522 252</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-252 500	-270 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252 500</b>	<b>-270 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-919 720</b>	<b>-273 306</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 151 840</b>	<b>2 425 146</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 232 120</b>	<b>2 151 840</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 232 120	2 151 840
	<u>1 232 120</u>	<u>2 151 840</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 1,8% 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 slutförfallo datum 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 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 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 869 623 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 omförföring 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*	2 511 252	2 346 936
Hysesintäkter	7 800	7 500
Intäkter el	6 096	11 160
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 634	5 315
	<u>2 528 782</u>	<u>2 370 911</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll, avslutades 2023-01-01	-	-50 004
	<u>2 528 782</u>	<u>2 320 907</u>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	700	1 060
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-1	-3
	<u>699</u>	<u>1 057</u>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	98 395	105 652
Snöröjning och halkbekämpning	62 870	56 163
Reparationer	102 551	177 523
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	67 029	66 835
Uppvärmning	479 599	447 137
Vatten	143 725	164 567
Renhållning	170 975	146 793
Förvaltningskostnader	145 064	142 514
Försäkring	80 568	77 622
Fastighetsskatt/avgift	55 080	55 080
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 000	33 000
Kabel-TV	33 000	33 000
	<u>1 471 856</u>	<u>1 505 886</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll installationer, 3st element	-	2 340
Utfört underhåll huskropp utvändigt - byte snörasskydd	128 263	-
Utfört underhåll garage och parkering, bygglov 3st parkeringsplatser	4 874	-
	<u>133 137</u>	<u>2 340</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmtrl	-	1 522
Telefon och porto mm	1 889	1 319
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 200	19 830
	<u>20 889</u>	<u>23 471</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	44 200	49 500
Vicevärd	48 700	48 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 500
Övriga personalkostnader	1 223	
Sociala kostnader	11 125	12 255
	<u>107 248</u>	<u>111 255</u>

Medelantal anställda: 0 st

Vicevärd/fastighetsskötare har varit Silvo Salmela

**Not 8 Avskrivningar**

	2023	2022
Byggnader	373 313	373 313
Markinventarier	49 021	24 510
	<u>422 334</u>	<u>397 823</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	20 395	52
	<u>20 395</u>	<u>52</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	416 742	141 951
Övriga finansiella kostnader	322	-
	<u>417 064</u>	<u>141 951</u>

**Not 11 Statlig inkomstskatt**

	2023	2022
Schablonintäkt räntefond	3 611	3 679
Outnyttjat underskott från tidigare år	-4 869 623	-4 873 302
<b>Underlag för statlig inkomstskatt</b>	<u>-4 866 012</u>	<u>-4 869 623</u>

**Statlig inkomstskatt 20,6%**

**Not 12 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-22 652	139 290
Reservering till yttre underhållsfond	-91 000	-75 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	133 137	2 340
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>19 485</b>	<b>66 630</b>

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	27 899 819	26 919 399
-Årets anskaffningar, asfaltering	-	980 420
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>27 899 819</b>	<b>27 899 819</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-4 900 000	-4 900 000
	-4 900 000	-4 900 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 949 161	-6 551 338
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-422 334	-397 823
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 371 495</b>	<b>-6 949 161</b>
Bokfört värde byggnader	15 628 324	16 050 658
Bokfört värde mark	720 000	720 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 348 324</b>	<b>16 770 658</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1989):	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark:	3 160 000	3 160 000

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 129	8 079
	<b>9 129</b>	<b>8 079</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband/Tv	16 500	16 500
Försäkring	91 047	80 568
Digital underhållsplan	1 589	522
Kreditfaktura	-	60
Uppl ränteintäkt HSB bunden placering	19 342	-
	<b>128 478</b>	<b>97 650</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	Marknadsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,3%	230603-240603	-	1 000 000	-
Swedbank Robur	0	Löpande	938 182	817 730	817 730
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>938 182</b>	<b>1 817 730</b>	<b>817 730</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 419 422	2 346 762
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	91 000	75 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-133 137	-2 340
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 377 285</b>	<b>2 419 422</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-05-25	4,98%	6 162 500	6 362 500
Swedbank	2024-04-25	5%	5 285 000	5 337 500
Totala skulder på bokslutsdagen			11 447 500	11 700 000
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 080 000	-1 080 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 097 500	10 350 000
Totala skulder på bokslutsdagen			11 447 500	11 700 000
Avgår kortfristig del			-11 447 500	-11 700 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	270 000	270 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 177 500	11 430 000
	<b>11 447 500</b>	<b>11 700 000</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	292 481	307 561
Årets avsättning	-	50 004
Uttag under året	-54 652	-65 084
<b>Vid årets utgång</b>	<b>237 829</b>	<b>292 481</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	15 090	16 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 869	6 702
Momsskuld	-	106 196
Övriga kortfristiga skulder	60	-
	<b>21 019</b>	<b>129 398</b>


**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	69 261	11 589
Förutbetalda avgifter/hyror	227 303	203 897
Borevision	12 100	10 910
El	7 204	7 856
Fjärrvärme	53 750	48 530
Vatten	-	12 220
Övrigt	54 720	4 875
	<b>424 338</b>	<b>299 877</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

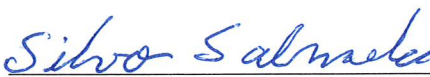
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Uttagna panter i fastighet	<u>16 660 000</u>	<u>16 660 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>16 660 000</b>	<b>16 660 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

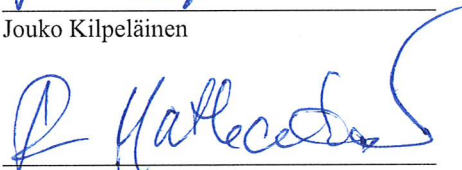
Haparanda 2024-04-10


  
Helena Olsson-Keisu

  
Pirjo Nivala

  
Jouko Kilpeläinen

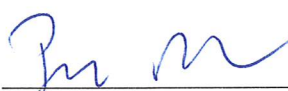
  
Silvo Salmela

  
Raimo Mathaldi

  
Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-17

  
Lars-Erik Kitt  
Av föreningen vald 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 Esplanaden i Haparanda, org.nr. 716415-8821

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden 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 Esplanaden i Haparanda för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

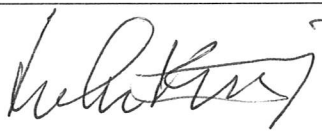
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2024-07-17



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Kitti  
Av föreningen vald revisor