



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lokföraren i Haparanda
716415-8359

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lokföraren i Haparanda, 716415-8359 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 Lokföraren 4 och Trehörningen 1. På fastigheterna har under år 1985 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Järnväggsgatan 23 A-P och 26 A-D. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	12	
Bostäder	20	1 421
Garageplatser	10	160
Total yta	30	1 581
Bilplatser med motorvärmare	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1999	Ytterdörrar	2023	Ytterdörrar (20st) & fönsterdörrar (20st)
2003	Ytterdörrar (12 st)		
2004	Utvändig målning		
2010	Fjärrvärme		
2014	Utvändig målning		
2019	Byte av ventilation		
2020	Byte till ledarmaturer i tvättstugan		
2022	Underhåll fasad		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:
- Byte av 20st ytterdörrar & 20st fönsterdörrar

Styrelsen genomförde senast den stadgeenliga besiktningen 2022-05-25. Styrelsen uppdaterade senast underhållsplanen, våren 2021.

Följande år planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 805 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 33 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mika Järvelin	ordförande
Michael Anundi	ledamot
Anneli Renfjäll	ledamot
Marja-Leena Lakso	ledamot
Jan Jääärni	sekreterare
Satu Hietala	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mika Järvelin, Michael Anundi, Marja-Leena Lakso och Jan Jääärni, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monika Lindroth, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Elina Isoniemi och Margit Ojanaho med Elina Isoniemi som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Mika Järvelin med Michael Anundi som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele2
Datakommunikation	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 24 (23) 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	1 200	1 154	1 135	1 132	1 134
Resultat efter fin.poster i tkr	55	201	164	207	53
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	805	781	766	766	766
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	456	399	457	404	439
Energikostnad, kr/m2 totalyta	175	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 784	3 244	3 390	3 536	3 682
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 098	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	1,6	1,3	1,4	1,3
Räntekänslighet i %	3,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 189	1 300	1 323	1 268	1 238
Soliditet i %	46,9	46	43	41	39
Sparande, kr/m2 totalyta	265	280	246	284	269

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. Hög= >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 57 995 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 4 402 003 kr. Under året har föreningen amorterat 207 372 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	396 998	1 847 220	1 617 739	201 329
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-28			201 329	-201 329
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		33 000	-33 000	
Årets resultat				54 897
Vid årets slut	396 998	1 880 220	1 786 068	54 897

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 786 068
Årets resultat	54 897
Totalt att disponera	1 840 965

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 840 965**

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	1 200 099	1 154 072
Övriga rörelseintäkter	3	67 964	1 973
		<u>1 268 063</u>	<u>1 156 045</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-721 594	-567 651
Underhåll	5	-	-55 156
Övriga externa kostnader	6	-12 743	-14 678
Personalkostnader	7	-26 434	-55 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-202 162	-186 045
Övriga rörelsekostnader		<u>-103 659</u>	<u>-</u>
		<u>-1 066 592</u>	<u>-878 964</u>
Rörelseresultat		201 471	277 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	761	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-147 335	-75 925
		<u>-146 574</u>	<u>-75 752</u>
Resultat efter finansiella poster		54 897	201 329
Resultat före skatt		54 897	201 329
Årets resultat	11	<u>54 897</u>	<u>201 329</u>

ba

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	12,22	7 848 061	7 494 216
		<u>7 848 061</u>	<u>7 494 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 848 561	7 494 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 742	120
Avräkning HSB Norr ek för		812 808	1 360 272
Övriga fordringar	13	3 685	3 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 711	20 420
		<u>906 946</u>	<u>1 384 408</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	20 082	19 779
Summa omsättningstillgångar		927 028	1 404 187
SUMMA TILLGÅNGAR		8 775 589	8 898 903

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		396 998	396 998
Yttre underhållsfond	16	1 880 220	1 847 220
		<u>2 277 218</u>	<u>2 244 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 786 068	1 617 739
Årets resultat		54 897	201 329
		<u>1 840 965</u>	<u>1 819 068</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 118 183	4 063 286
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	1 852 970	966 007
		<u>1 852 970</u>	<u>966 007</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 549 033	3 643 368
Leverantörsskulder		29 990	14 943
Aktuell skatteskuld		1 016	1 016
Fond för inre underhåll	19	50 865	53 797
Övriga skulder	20	10 938	13 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	162 594	143 414
		<u>2 804 436</u>	<u>3 869 610</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 775 589	8 898 903

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 471	277 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	202 162	186 045
Restvärdesavskrivningar	103 659	-
	<u>507 292</u>	<u>463 126</u>
Erhållen ränta	761	173
Erlagd ränta	<u>-138 772</u>	<u>-71 226</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 281	392 073
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-70 003	-1 715
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 599	-87 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 877	302 940
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-659 666</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-659 666	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-207 372</u>	<u>-207 372</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 372	-207 372
Årets kassaflöde	-547 161	95 568
Likvida medel vid årets början	1 380 051	1 284 483
Likvida medel vid årets slut	832 890	1 380 051
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	20 082	19 779
Avräkning HSB Norr ek för	<u>812 808</u>	<u>1 360 272</u>
	832 890	1 380 051

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 1,8% 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 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 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 4 959 127 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.

npa

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 143 636	1 110 288
Hysesintäkter	53 255	38 345
Intäkter el	-	1 815
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 008	3 624
Intäkter gemensamhetsutrymmen, bastuavgift	2 200	-
	1 200 099	1 154 072
<i>Avgår</i>	1 200 099	1 154 072

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 920	1 980
Öresavrundning, försäljning ytterdörrar, försäkringsersättning	66 044	-7
	67 964	1 973

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 452	53 621
Snöröjning och halkbekämpning	39 469	1 250
Reparationer	139 391	34 138
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	31 826	36 177
Uppvärmning	179 254	175 625
Vatten	65 106	52 576
Renhållning	27 510	26 129
Förvaltningskostnader	104 649	104 862
Försäkring	35 805	35 824
Fastighetsskatt/avgift	26 173	26 173
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 304	-
Kabel-TV	9 655	21 276
	721 594	567 651

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	55 156
	-	55 156

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial	1 388	2 198
Risk- och bankkostnader	555	1 680
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 000	10 000
	12 743	14 678

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	18 900	23 100
Vicevärd	-	21 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader	6 034	9 234
	26 434	55 434

Medelantal anställda: 0

Föreningen har ingen vicevärd efter årskiftet 2022

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	202 162	186 045
	202 162	186 045

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	761	173
	761	173

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	147 019	75 923
Övriga finansiella kostnader	316	2
	147 335	75 925

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	54 897	201 329
Reservering till yttre underhållsfond	-33 000	-23 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	55 156
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	21 897	233 485

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 660 506	10 660 506
-Årets anskaffningar, nya ytterdörrar & fönsterdörrar	659 666	-
-Årets utrangeringar, ytterdörrar & fönsterdörrar	-131 258	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 188 914	10 660 506
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 429 390	-3 243 345
-Årets utrangering, ytterdörrar & fönsterdörrar	27 599	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-202 162	-186 045
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 603 953	-3 429 390
Bokfört värde byggnader	7 584 961	7 231 116
Bokfört värde mark	263 100	263 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 848 061	7 494 216
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1985):	7 064 000	7 064 000
Taxeringsvärde mark:	1 511 000	1 511 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	61
Skattekonto	3 685	3 535
	3 685	3 596

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	11 157	9 229
Folksam	12 310	11 191
Försäkringsersättning	47 244	-
	70 711	20 420

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	20 082	19 779
	20 082	19 779

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 847 220	1 879 376
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	33 000	23 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-55 156
Fondbehållning vid årets slut	1 880 220	1 847 220

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-11-25	1,530%	966 007	1 033 795
Swedbank	2024-02-28	5,257%	1 502 362	1 561 282
Swedbank	2026-11-25	4,570%	750 375	803 031
Swedbank	2025-10-24	5,140%	1 183 259	1 211 267
Totala skulder på bokslutsdagen			4 402 003	4 609 375
Nästa års amortering			-207 372	-207 372
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-829 488	-829 488
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 365 143	3 572 515
Totala skulder på bokslutsdagen			4 402 003	4 609 375
Avgår kortfristig del			-2 549 033	-3 643 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 852 970	966 007

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	207 372	207 372
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 341 661	3 435 996
	2 549 033	3 643 368

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	53 797	53 797
Uttag under året	-2 932	-
Vid årets utgång	50 865	53 797

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	6 165	8 010
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 113	4 762
Övriga kortfristiga skulder	660	300
	10 938	13 072

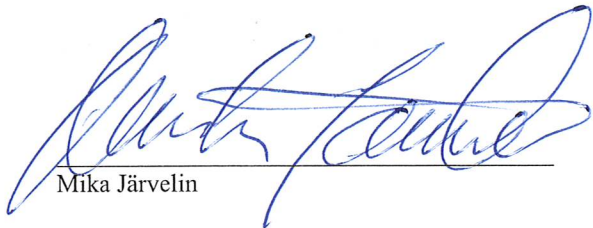
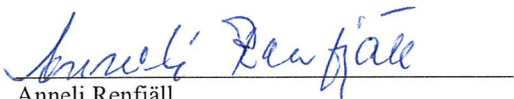
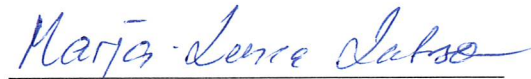
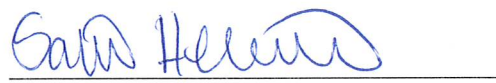
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna arvoden, revisor arvode 2022	1 500	1 500
Upplupna sociala avgifter, revisor arvode 2022	471	471
Räntor	21 986	13 423
Förutbetalda avgifter/hyror	89 982	89 762
Borevision	12 100	10 018
El	3 325	3 861
Fjärrvärme	24 292	22 284
HSB Norr adminavtal, städ	8 938	2 095
	162 594	143 414

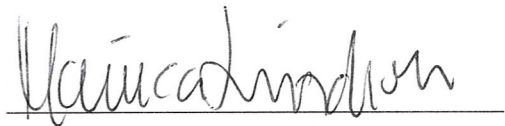
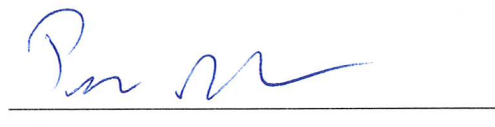
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<i>8 401 000</i>	<i>8 401 000</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2024-05-26


Mika Järvelin
Michael Anundi
Anneli Renfjäll
Marja-Leena Lakso
Jan Jäämi
Satu Hietala

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-05-20


Monika Lindroth
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Andersson

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 Lokföraren i Haparanda, org.nr. 716415-8359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

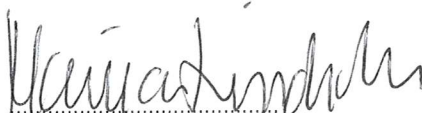
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Sundsvall den 20/5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monika Lindroth
Av föreningen vald revisor