



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Närsta i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Närsta i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-7237 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Närsta 1	1977-01-01	1977 och 1978

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina FÖrsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 654
2	lokaler (hyresrätt)	65
54	garageplatser	864
66	p-platser	0
Totalt 212 objekt		8 583

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 35 st 3 rok, 34 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Nordlund	Ordförande	2016-02-07	
Leila Sieppi	Ledamot	2016-05-27	2024-06-30
Reijo Tarkkonen	Ledamot	2024-06-30	
Airi Martin	Ledamot	2019-07-21	
Lars Havbring	Ledamot	2015-06-11	
Sari Persson	Ledamot	2020-12-10	
Jessica Lindbäck	Ledamot	2022-06-26	
Jarkko Suutari	Ledamot	2017-06-03	
Lovisa Sundqvist	Ledamot	2023-06-23	
Andreas Frankki	Suppleant	2020-07-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jarkko Suutari, Airi Martin, Lovisa Sundqvist samt Andreas Frankki.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Havbring, Sari Persson, Mattias Nordlund och Jarkko Suutari.

Revisorer har varit: Katarina Mäki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pirjo Määttä (sammankallande) samt Anneli Hannila, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året har föreningen bland annat bytt fönsterdörrar.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2013 Målning fasader

2013 Renovering balkongtak

2014 Målning av hus
 2016 Utebelysningen bytt till LED
 2016 Nya takfläktar
 2016 Nys stolparmaturer
 2017 Fortsatt byta av fläktar
 2017 Byte av fibernät
 2019 Byggnation av träbro
 2020 Asfaltering del av parkering, byte MV-stolpar
 2021-2022 Installation av FTX-fläktsystem
 2023 Nya dörrar

Föreningen utför och planerar inte några större åtgärder under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	116	168	282	275	309
Skuldsättning, kr/kvm	1 254	1 325	1 552	1 631	1 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 407	1 486	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	79	64	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	575	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 932	4 913	4 923	4 912	4 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	655	1 284	731	1 554
Soliditet, %	55	55	53	49	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för reparationer och försäkringskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 6 % från och med 2025-01-01.. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	574 600	0	0	574 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	575 652	0	-146 103	429 549
S:a bundet eget kapital, kr	1 150 252	0	-146 103	1 004 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 557 936	655 136	146 103	14 359 175
Årets resultat, kr	655 136	-655 136	-39 653	-39 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 213 072	0	106 450	14 319 522
S:a eget kapital, kr	15 363 324	0	-39 653	15 323 671

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 338 103 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 213 072
Årets resultat, kr	-39 653
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	338 103
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 319 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 319 522

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 931 766	4 912 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 168	6 195
Summa Rörelseintäkter		4 946 934	4 918 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 820 108	-3 168 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 075	-64 864
Personalkostnader	Not 6	-113 379	-98 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 145	-649 957
Summa Rörelsekostnader		-4 703 707	-3 981 936
Rörelseresultat		243 226	936 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 652	2 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-295 531	-283 698
Summa Finansiella poster		-282 879	-281 583
Resultat efter finansiella poster		-39 653	655 136
Resultat före skatt		-39 653	655 136
Årets resultat		-39 653	655 136

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 23 639 774 24 339 919

Summa Materiella anläggningstillgångar**23 639 774 24 339 919**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****23 640 274 24 340 419**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 356 0

Aktuell skattefordran

0 92 372

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 760 912 3 289 304

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 417 379 408 323

Summa Kortfristiga fordringar**4 183 647 3 789 999****Summa Omsättningstillgångar****4 183 647 3 789 999****Summa Tillgångar****27 823 921 28 130 418**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	574 600	574 600
Fond för yttre underhåll	429 549	575 652
Summa Bundet eget kapital	1 004 149	1 150 252

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 359 175	13 557 936
Årets resultat	-39 653	655 136
Summa Fritt eget kapital	14 319 522	14 213 072

Summa Eget kapital

15 323 671 **15 363 324**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 427 980	6 050 700
Summa Långfristiga skulder		3 427 980	6 050 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 338 408	5 322 240
Leverantörsskulder		642 378	291 033
Skatteskulder		11 446	0
Övriga kortfristiga skulder		590 781	518 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	489 257	584 666
Summa Kortfristiga skulder		9 072 270	6 716 394

Summa Skulder

12 500 250 **12 767 094**

Summa Eget kapital och skulder

27 823 921 **28 130 418**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 226	936 719
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	700 145	649 957
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	700 145	649 957
Erhållen ränta	12 652	2 115
Erlagd ränta	-305 628	-263 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	650 396	1 325 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 318 907	-28 393
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	349 805	42 104
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-969 102	13 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-318 707	1 339 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 231 957
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 231 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-606 552	-606 552
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 552	-606 552
Årets kassaflöde	-925 259	-499 412
Likvida medel vid årets början	3 277 330	3 776 741
Likvida medel vid årets slut	2 352 071	3 277 330

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övrig upplysning

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.”

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	17033 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	4 708 896	4 708 896
	Hyror lokaler	5 400	5 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 920	250 920
	Hyror förbrukningsbaserad	44 069	1 226
	Hyror övrigt	240	240
	Övriga primära intäkter	18 061	41 793
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 027 586	5 008 475
	Hysesbortfall	-11 820	-12 015
	Avsatt till inre fond	-84 000	-84 000
	<i>Summa</i>	-95 820	-96 015
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 931 766	4 912 460

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 168	6 195
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 168	6 195

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-147 006	-157 256
	Snö och halk-bekämpning	-190 294	-194 527
	Reparationer	-490 400	-197 106
	Planerat underhåll	-338 103	-139 974
	Försäkringsskador	-638 600	-630 880
	EI	-229 042	-197 851
	Vatten	-452 178	-354 439
	Sophämtning	-318 462	-311 059
	Fastighetsförsäkring	-342 475	-320 071
	Kabel-TV och bredband	-235 545	-235 545
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 330	-137 330
	Förvaltningsavtalskostnader	-228 104	-222 406
	Övriga driftkostnader	-72 570	-70 115
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 820 108	-3 168 560
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-749
	Administrationskostnader	-8 814	-5 340
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Medlemsavgifter	-31 000	-31 000
	Föreningsverksamhet	-2 000	-1 800
	Övriga förvaltningskostnader	-15 136	-14 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 075	-64 864
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-86 500	-75 500
	Sociala avgifter	-23 879	-20 054
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 379	-98 554
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-656 495	-596 406
	Avskrivning på markanläggning	-43 651	-43 651
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-9 900
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-700 145	-649 957

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-295 531	-283 698
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-295 531	-283 698
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 908 578	35 002 814
	Ingående anskaffningsvärde mark	791 429	791 429
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 052 634	1 052 634
	Årets investeringar	0	1 905 764
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	38 752 641	38 752 641
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 412 722	-13 772 665
	Årets avskrivningar	-700 145	-640 057
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 112 868	-14 412 722
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 639 774	24 339 919
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	353 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	780 000	780 000
	<i>Summa</i>	43 133 000	43 133 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 860 000	17 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 860 000	17 860 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 352 071	3 277 330
	Övriga fordringar	1 408 841	11 974
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 760 912	3 289 304

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 379	408 323
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	417 379	408 323

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,28%	2026-03-25	2 514 856	90 624
Swedbank	4,24%	2025-01-28	2 132 778	93 752
Swedbank	4,5%	2025-01-28	1 666 566	141 832
Swedbank	1,28%	2026-04-24	361 500	102 000
Swedbank	2,97%	2026-11-25	822 592	78 344
Stadshypotek	1,2%	2025-03-30	3 268 096	100 000
			10 766 388	606 552

Långfristig del	3 427 980
Nästa års amortering av långfristig skuld	270 968
Lån som ska konverteras inom ett år	7 067 440
Kortfristig del	7 338 408
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	606 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 426 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	401 811	395 454
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	46 302	56 399
Övriga upplupna kostnader	41 144	132 813
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	489 257	584 666

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Närsta i Haparanda, org.nr. 716415-7237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Närsta i Haparanda för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Närsta i Haparanda för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Mäki
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Närsta i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS NORDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:37:19



AIRI MARTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:36:16



LARS HAVBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 10:25:13



REIJO TARKKONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:37:09



JESSICA LINDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:34:59



JARKKO SUUTARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:31:42



SARI PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:34:26



LOVISA SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:33:29



ANNA KATARINA MÄKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 15:29:49



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 16:10:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Närsta i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KATARINA MÄKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 15:38:57



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 16:08:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.