



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vaktaren i Övertorneå
716415-9241

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vaktaren i Övertorneå, 716415-9241 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 Matarengi 13:47-52. På fastigheterna har under år 1991 uppförts 6 småhus med adress Tallbacken 1-6. Dessutom finns 6 st bilplatser i varmgarage och 2 st med carport. Föreningen har sitt säte i Övertorneå Kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
4 rum och kök	6	
Bostäder	6	639
Garageplatser	6	
Carport	2	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Utvändig målning av tre hus	2022	Byte balkongdörrar 2 st
2010	Utvändig målning av ett hus		
2011	Utvändig målning av ett hus		
2016	Installerat snörasskydd på tak		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen 2023-09-01. Då konstaterades att fastigheten är i gott skick.

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten, 2023. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 0,9 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 17,7% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 628 kr/m².

Föreningen har avsatt 8 000 kr till underhållsfonden enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ann-Cristin Tötterman Hjort
Leif Almqvist
Jan Mäki
Gösta Mäkitaavola

ordförande
vice ordförande
sekreterare
utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Sisko Tötterman
Silja Tervo

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Cristin Tötterman Hjort samt Leif Almqvist.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Cristin Tötterman Hjort, Leif Almqvist och Jan Mäki, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Berit Lundströmmer, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Ann-Cristin Tötterman Hjort samt Jan Mäki som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. Vid stämman deltog 5 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, andra beslut fattas vid ordinarie föreningsstämma 2024.

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 7 (6) medlemmar varav HSB Norr utgör en.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	401	397	397	397	397
Resultat efter fin.poster i tkr	-51	52	80	47	85
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	628	622	622	622	622
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	264	164	174	202	148
Energikostnad, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	6 326	6 641	6 851	7 076	7 301
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 326	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,7	1,9	1,9	1,9	1,9
Räntekänslighet i %	10,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	510	497	542	534	526
Soliditet i %	30,8	30	29	28	27
Sparande, kr/m2 totalyta	94	308	299	262	320

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. Medlemmarna har egna avtal för el, värme samt kall- och varmvatten.

- **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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 042 141 kr. Under året har föreningen amorterat 134 116 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år. Föreningen har även extraamorterat 67 350 kr i samband med lösen av lån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	735 996	317 883	779 118	52 326
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-21			52 326	-52 326
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		8 000	-8 000	
Årets resultat				-50 895
Vid årets slut	735 996	325 883	823 444	-50 895

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror dels på att föreningens övriga kostnader ökat, dels ökade driftkostnader. Föreningens samtliga lån förutom ett, har under år 2023 konverterats varmed räntekostnaderna till följd av det ökat. Vilket även förklarar årets negativa kassaflöde. Budget för 2024 visar på ett positivt resultat då styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med ca 18% efter årsskiftet. Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	823 444
Årets resultat	-50 895
Totalt att disponera	772 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	772 549
--------------------------------	----------------

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	401 016	397 464
		401 016	397 464
Rörelsekostnader			
Drift	3	-168 699	-105 109
Underhåll		-	-33 279
Övriga externa kostnader	4	-35 738	-9 143
Personalkostnader	5	15 470	-3 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-110 915	-110 915
		-299 882	-261 600
Rörelseresultat		101 134	135 864
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	55	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-152 084	-83 643
		-152 029	-83 538
Resultat efter finansiella poster		-50 895	52 326
Resultat före skatt		-50 895	52 326
Årets resultat	9	-50 895	52 326

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	10,17	5 656 960	5 767 875
		5 656 960	5 767 875
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 657 460	5 768 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Avräkning HSB Norr ek för		267 195	427 218
Övriga fordringar	11	2 662	2 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 249	13 328
		290 106	443 154
Summa omsättningstillgångar		290 106	443 154
SUMMA TILLGÅNGAR		5 947 566	6 211 529

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		735 996	735 996
Yttre underhållsfond	13	325 883	317 883
		<u>1 061 879</u>	<u>1 053 879</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		823 444	779 118
Årets resultat		-50 895	52 326
		<u>772 549</u>	<u>831 444</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**1 834 428 1 885 323*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	14,17	-	1 146 966
		<u>-</u>	<u>1 146 966</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 042 141	3 096 641
Leverantörsskulder		2 464	2 431
Aktuell skatteskuld		854	1 679
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	67 679	78 309
		<u>4 113 138</u>	<u>3 179 240</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**5 947 566 6 211 529**

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	101 134	135 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	110 916	110 915
	<u>212 050</u>	<u>246 779</u>
Erhållen ränta	55	105
Erlagd ränta	-140 934	-84 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 171	162 608
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 976	-2 223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 752	9 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 443	170 376
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-201 466	-134 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201 466	-134 116
Årets kassaflöde	-160 023	36 260
Likvida medel vid årets början	427 218	390 958
Likvida medel vid årets slut	267 195	427 218
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	267 195	427 218
	<u>267 195</u>	<u>427 218</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

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 1,6% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

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 småhus blir avgiften 9 287 kr/hus för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	401 016	397 464
	401 016	397 464
 Avgår		
	401 016	397 464

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

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	378	753
Snöröjning och halkbekämpning	20 500	7 000
Reparationer	4 059	1 919
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
Renhållning	16 678	12 382
Förvaltningskostnader	83 074	42 693
Försäkring	21 420	17 772
Fastighetsskatt/avgift	22 590	22 590
	168 699	105 109

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinv	3 898	3 098
Bankkostnader	100	245
Bolagsverket, borgenavg	25 940	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	5 800	5 800
	35 738	9 143

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut, 2018-2022	-10 000	2 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut, 2018-2022	-2 000	400
Sociala kostnader	-3 470	754
	-15 470	3 154

Medelantalet anställda: 0

Vicevärd har varit Ann-Christin Tötterman Hjort

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	110 915	110 915
	110 915	110 915

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	55	105
	55	105

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	152 084	83 643
	152 084	83 643

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-50 895	52 326
Reservering till yttre underhållsfond	-8 000	-5 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	33 279
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-58 895	80 605

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	6 999 011	6 999 011
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	6 999 011	6 999 011
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 657 326	-1 546 410
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-110 915	-110 916
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 768 241	-1 657 326
Bokfört värde byggnader	5 230 770	5 341 685
Bokfört värde mark	426 190	426 190
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 656 960	5 767 875
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1991) :	2 592 000	2 592 000
Taxeringsvärde mark:	420 000	420 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 662	2 607
	2 662	2 607

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring Trygg-Hansa	16 186	13 328
Uh-plan HSB Norr	4 063	-
	20 249	13 328

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	317 883	346 162
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	8 000	5 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-33 279
Fondbehållning vid årets slut	325 883	317 883

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SBAB BG	2024-01-16	6,550%	690 227	777 827
Stadshypotek	2024-03-01	5,380%	1 076 771	1 088 703
SBAB BG	2023-10-16	2,510%	-	75 950
Stadshypotek	2024-12-01	1,810%	1 146 966	1 160 150
Stadshypotek	2024-03-01	5,380%	1 128 177	1 140 977
Totala skulder på bokslutsdagen			4 042 141	4 243 607
Nästa års amortering			-119 333	-134 116
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-502 064	-536 464
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 420 744	3 573 027
Totala skulder på bokslutsdagen			4 042 141	4 243 607
Avgår kortfristig del			-4 042 141	-3 096 641
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	1 146 966

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	119 333	134 116
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 922 808	2 962 525
	4 042 141	3 096 641

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna Arvoden 2018-2022	-	10 000
Soc. avg arvoden	-	3 470
Räntor	21 176	10 026
Förutbetalda avgifter/hyror	32 153	37 925
BoRevision	10 450	9 104
Föreningsvald revisor 2018-2022	-	2 000
Renhållning	-	3 384
Snöröjning	3 900	2 400
	67 679	78 309

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Föreningen innehar Kommunal borgen

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Ann-Cristin Tötterman Hjort

Leif Almqvist

Jan Mäki

Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Berit Lundströmmer
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

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 Väktaren i Övertorneå, org.nr. 716415-9241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren i Övertorneå 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. Risker 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 Väktaren i Övertorneå 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 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 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 provar 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.

Övertorneå

Digitalt signerad av

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

Berit Lundströmmer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Våktaren i Övertorneå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CRISTIN TÖTTERMAN HJORT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:59:36



GÖSTA MÄKITAAVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:24:23



LEIF HOLGER ALMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:41:53



JAN MÄKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:59:00



BERIT LUNDSTRÖMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:34:19



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:36:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Våktaren i Övertorneå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT LUNDSTRÖMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:35:04



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:35:57



HSB – där möjligheterna bor