



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tigern i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tigern i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-7625 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheterna i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 12	1984-01-01	1984
Tigern 10	1984-01-01	1984
Tigern 12	1984-01-01	1984

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten. 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
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 953
1	garageplatser	16
17	p-platser	0
16	Carport	0
Totalt 74 objekt		2 969

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sune Nilsson	Ordförande	2020-06-04
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2016-06-01
Helena Waara	Ledamot	2014-05-27
Anita Lundström	Ledamot	2024-06-05
Tapio Ravelin	Ledamot	2020-06-04
Mats Holmgren	Ledamot	2020-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sune Nilsson och Helena Waara.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Waara, Sune Nilsson, Anita Lundström, Tapio Ravelin och Mats Holmgren.

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

Valberedning har varit: Sune Nilsson (sammankallande), Helena Waara samt Tapio Ravelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2006 Byte ventilationsanläggning
2008 Utvändig målning av husen
2009 Reparation av bastu/dusch-utrymme
2015 Snörasskydd
2017 Asfaltering Tigern och Linden
2017 Renovering av tvättstuga
2019 Asfaltering till carportplatser
2019 Byte av lgh-aggregat
2019 Renovering av balkongräcken, Målning fönster
2020 Installerat motorvärmastyrning
2021 Byte av panel och målning av fasad/balkonger

2024 Renovering tak och hänggrännor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta 5 åren:

- Föreningen har ett underhållsbehov på värmeledningar i marken. Det är idagsläget oklart vad den totala kostnaden kommer att uppgå till. Det är även oklart om föreningen måste stå för hela kostnaden då ledningen delvis ligger under kommunal mark.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	76	160	183	154
Skuldsättning, kr/kvm	3 746	3 805	3 885	3 944	4 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 766	3 826	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	213	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	772	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 319	2 242	2 250	2 197	2 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	-404	99	34	153
Soliditet, %	26	28	30	29	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader, kostnad för vattenskada och planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 130 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 147 kr/m2, med hänsyn taget till försäkringskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 %. Styrelsen bedömer att de kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	755 000	0	0	755 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 621 050	0	-82 824	1 538 226
S:a bundet eget kapital, kr	2 376 050	0	-82 824	2 293 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 730 734	-404 036	82 824	2 409 522
Årets resultat, kr	-404 036	404 036	-526 300	-526 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 326 698	0	-443 476	1 883 222
S:a eget kapital, kr	4 702 748	0	-526 300	4 176 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 188 824 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	2 326 698
Årets resultat, kr	-526 300
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 883 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 883 222

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	2 319 141	2 242 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	700
Summa Rörelseintäkter		2 319 391	2 242 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 198 227	-1 996 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 164	-51 829
Personalkostnader	Not 6	-33 827	-40 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 570	-376 108
Summa Rörelsekostnader		-2 660 788	-2 464 844
Rörelseresultat		-341 397	-222 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 155	-182 204
Summa Finansiella poster		-184 903	-182 007
Resultat efter finansiella poster		-526 300	-404 036
Resultat före skatt		-526 300	-404 036
Årets resultat		-526 300	-404 036



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 281 718	14 881 538
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 281 718	14 881 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 282 218	14 882 038

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	210
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	708 418	1 793 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 414	124 844
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		816 952	1 918 559
Summa Omsättningstillgångar		816 952	1 918 559
Summa Tillgångar		16 099 170	16 800 597

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	755 000	755 000
Fond för yttre underhåll	1 538 226	1 621 050
Summa Bundet eget kapital	2 293 226	2 376 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 409 522	2 730 734
Årets resultat	-526 300	-404 036
Summa Fritt eget kapital	1 883 222	2 326 698

Summa Eget kapital	4 176 448	4 702 748
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 335 000
Summa Långfristiga skulder		0	3 335 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 121 616	7 961 816
Leverantörsskulder		321 927	273 198
Skatteskulder		1 540	1 540
Övriga kortfristiga skulder		209 697	237 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	267 942	289 198
Summa Kortfristiga skulder		11 922 722	8 762 849

Summa Skulder		11 922 722	12 097 849
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 099 170	16 800 598
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-341 397	-222 029
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 570	376 108
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	378 570	376 108
Erhållen ränta	252	197
Erlagd ränta	-178 935	-182 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141 510	-28 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 496	-98 405
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 147	160 098
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 349	61 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 161	33 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-778 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-778 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 200	-175 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 200	-175 200
Årets kassaflöde	-1 084 111	-141 668
Likvida medel vid årets början	1 782 624	1 924 292
Likvida medel vid årets slut	698 513	1 782 624



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.

Övriga upplysningar

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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- 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	12 762 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter*	2 277 300	2 189 724
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 305	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	51 600	51 894
	Hyror förbrukningsbaserad	4 487	3 158
	Övriga primära intäkter	5 433	3 149
	Summa Bruttoomsättning	2 340 125	2 247 925
	Hyresbortfall	-20 984	-5 810
	Summa	-20 984	-5 810
	Summa Nettoomsättning	2 319 141	2 242 115

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	250	700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	250	700
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-116 239	-151 137
	Snö och halk-bekämpning	-102 296	-167 332
	Reparationer	-97 897	-218 956
	Planerat underhåll	-188 824	-253 743
	Försäkringsskador	-396 078	-8 760
	El	-88 911	-71 946
	Uppvärmning	-432 421	-403 578
	Vatten	-195 263	-157 168
	Sophämtning	-126 570	-129 670
	Fastighetsförsäkring	-98 619	-89 658
	Kabel-TV och bredband	-83 762	-79 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 394	-53 394
	Förvaltningsavtalskostnader	-217 952	-207 071
	Övriga driftkostnader	0	-4 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 198 227	-1 996 298
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	-358
	Administrationskostnader	-15 348	-14 272
	Extern revision	-12 875	-11 000
	Medlemsavgifter	-16 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-951	-4 662
	Övriga förvaltningskostnader	-4 990	-5 538
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 164	-51 829
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-30 212	-30 212
	Sociala avgifter	-3 615	-5 152
	Övriga personalkostnader	0	-1 245
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 827	-40 609

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-370 084	-355 770
Avskrivning på markanläggning	-8 486	-20 339
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-378 570	-376 108

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 659 147	19 659 147
Ingående anskaffningsvärde mark	425 000	425 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	466 034	466 034
Årets investeringar	778 750	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 328 931	20 550 181

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 668 642	-5 292 534
Årets avskrivningar	-378 570	-376 108
Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 047 212	-5 668 642
Utgående redovisat värde	15 281 718	14 881 538

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000	5 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 138 000	3 138 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 000	13 000
Summa	17 756 000	17 756 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 760 000	14 760 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	14 760 000	14 760 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	698 513	1 782 624
Övriga fordringar	9 905	10 881
Summa Övriga fordringar	708 418	1 793 505

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 414	124 844
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 414	124 844

Not 11 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	2,54%	2025-02-28	7 786 616	102 700
Swedbank	1,74%	2025-10-24	3 335 000	72 500
			11 121 616	175 200

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 121 616
Kortfristig del	11 121 616
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	175 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	700 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Finns swap-avtal	Nej

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

Förutbetalda hyror och avgifter	181 063	179 427
Upplupna räntekostnader	20 708	14 488
Övriga upplupna kostnader	66 171	95 283
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	267 942	289 198

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 Tigern i Haparanda, org.nr. 716415-7625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tigern 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 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 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 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 Tigern 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 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 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fjellvind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SUNE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:40:45



HELENA WAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:21:18



GÖSTA MÄKITAAVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:41:01



MATS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:01:27



TAPIO RAVELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:29:54



ANITA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:41:09



MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:56:15



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:12:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:57:21



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:11:42



HSB – där möjligheterna bor

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.