



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Minerva i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Minerva i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 797600-0278 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Minerva 3	1957-01-01	1957
Smedjan 10	1957-01-01	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	792
5	lokaler (hyresrätt)	396
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 043
2	lägenheter (hyresrätt)	208
11	Garageplatser	176

Totalt 71 objekt4 615

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 24 st 2 rok, 8 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sari Teppola	Ledamot	2023-11-24
Bengt Grönberg	Ledamot	2020-07-08
Raija Hiivala	Ledamot	2022-06-01
Eva Ryytty	Ledamot	2019-05-13
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2013-01-04
Stefan Haapaniemi	Ordförande	2020-07-08

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ryytty, Bengt Grönberg och Stefan Haapaniemi.

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

Valberedning har varit: Stefan Haapaniemi (sammankallande), Eva Ryytty, Bengt Grönberg, Raija Hiivalavalda och Sari Teppola valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen tar ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet vid andrahandsuthyrningar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2024.

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

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1996	Skärmtak över balkonger
2007	TV-antennanläggning
2008	Stamrenovering
2009	Dörrbyte och vattenledningar
2010	Skyltfönster, fasadrenovering, avlopp källare och ombyggnation lokal
2013	Fönsterbyte 6 st, underhåll av fasader
2015	Schaktning och fyllning av parkeringsyta
2016	Ombyggnation lokal till lägenhet, samt ny tvättstuga
2017	Fönsterbyte i Smedjan 10 och asfaltering till Minerva 3
2018	Asfaltering Smedjan 10, service samtliga låscylindrar, målning husgrund
2020	Trapphusrenovering
2021	Tilläggsisolering vind
2023	Puts/målning fasad Minerva 3/Smedjan 10, byte tvättmaskin

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	46	87	80	63
Skuldsättning, kr/kvm	2 001	2 064	1 477	1 362	1 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 408	2 375	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	252	235	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	620	688	681	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	768	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 400	2 897	2 797	2 723	2 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	-291	10	-16	-117
Soliditet, %	9	10	16	17	17

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 ökade driftskostnader. Föreningen har också genomfört omfattande reparationer pga vattenskador vilket lett till ökade kostnader. Detta kommer dock inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Kommande investeringar kommer att finansieras med nya lån.

Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna under 2025 med 4 % för att öka sitt sparande.

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	182 685	0	0	182 685
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	547 930	0	0	547 930
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	435 320	0	19 186	454 506
S:a bundet eget kapital, kr	1 165 935	0	19 186	1 185 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	263 605	-290 970	-19 186	-46 552
Årets resultat, kr	-290 970	290 970	-138 176	-138 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 365	0	-157 362	-184 728
S:a eget kapital, kr	1 138 570	0	-138 176	1 000 393

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 814 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	-27 365
Årets resultat, kr	-138 176
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 814
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-184 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-184 727

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 399 844	2 907 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 975	119 819
Summa Rörelseintäkter		3 542 819	3 027 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 891 061	-2 742 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 776	-44 795
Personalkostnader	Not 6	-54 754	-64 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-381 379	-286 721
Summa Rörelsekostnader		-3 383 970	-3 138 368
Rörelseresultat		158 849	-111 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 132	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-298 157	-181 003
Summa Finansiella poster		-297 025	-179 874
Resultat efter finansiella poster		-138 176	-290 970
Resultat före skatt		-138 176	-290 970
Årets resultat		-138 176	-290 970



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 577 415	10 958 793
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 577 415	10 958 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 577 915	10 959 293

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 009	1 373
Aktuell skattefordran		25 962	25 962
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	650 743	873 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 351	176 838
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		748 065	1 077 625
Summa Omsättningstillgångar		748 065	1 077 625
Summa Tillgångar		11 325 979	12 036 918



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		730 615	730 615
Fond för yttre underhåll	Not 13	454 506	435 320
Summa Bundet eget kapital		1 185 121	1 165 935

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-46 552	263 605
Årets resultat		-138 176	-290 970
Summa Ansamlad förlust		-184 728	-27 365

Summa Eget kapital		1 000 393	1 138 570
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 959 503	7 506 114
Summa Långfristiga skulder		5 959 503	7 506 114

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 276 186	2 019 138
Leverantörsskulder		275 121	537 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	383 802	384 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	430 974	451 573
Summa Kortfristiga skulder		4 366 083	3 392 234

Summa Skulder		10 325 586	10 898 348
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		11 325 979	12 036 918
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	158 849	-111 097
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	381 379	286 721
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	381 379	286 721
Erhållen ränta	1 132	1 129
Erlagd ränta	-300 010	-160 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 350	15 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	134 245	-176 989
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-281 347	194 025
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-147 102	17 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 248	32 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 155 241
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 155 241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-289 563	2 966 939
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 563	2 966 939
Årets kassaflöde	-195 316	-155 490
Likvida medel vid årets början	831 600	987 090
Likvida medel vid årets slut	636 285	831 600



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

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

Byte av kontoklassificering

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 654 502	2 198 340
	Årsavgifter lokaler	325 596	287 193
	Hyror bostäder	151 200	133 200
	Hyror lokaler	316 416	263 882
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 400	89 006
	Hyror förbrukningsbaserad	10 267	4 816
	Hyror övrigt	16 000	4 800
	Övriga primära intäkter	27 269	15 368
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 590 650	2 996 605
	Avgiftsbortfall	0	-3 833
	Hyresbortfall	-190 806	-85 319
	<i>Summa</i>	-190 806	-89 152
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 399 844	2 907 453

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	139 815	111 750
	Övriga sekundära intäkter	3 160	8 069
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 975	119 819

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-343 937	-347 999
	Snö och halk-bekämpning	-104 492	-152 012
	Reparationer	-91 193	-43 928
	Planerat underhåll	-72 814	-69 006
	Försäkringsskador	-396 063	-368 776
	EI	-125 049	-110 199
	Uppvärmning	-874 713	-830 631
	Vatten	-163 450	-144 452
	Sophämtning	-89 548	-96 080
	Fastighetsförsäkring	-125 507	-66 804
	Kabel-TV och bredband	-71 547	-71 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 261	-76 261
	Förvaltningsavtalskostnader	-356 487	-364 649
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 891 061	-2 742 571
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 873	-14 915
	Extern revision	-12 713	0
	Medlemsavgifter	-19 900	-20 200
	Föreningsverksamhet	-6 300	-5 550
	Övriga förvaltningskostnader	-10 990	-4 130
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 776	-44 795
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-37 500	-45 000
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-11 154	-13 181
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-54 754	-64 281
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	-335 482	-240 825
	Avskrivning på markanläggning	-45 897	-45 897
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-381 379	-286 721

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 132	1 129
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 132	1 129
Not 9	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	-296 797	-179 479
	Övriga räntekostnader	-1 360	-1 524
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-298 157	-181 003
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 078 551	13 923 310
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	651 566	651 566
	Årets investeringar	0	3 155 241
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 930 117	17 930 117
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 971 324	-6 684 602
	Årets avskrivningar	-381 379	-286 721
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 352 702	-6 971 324
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 577 415	10 958 793
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 954 000	1 954 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 547 000	3 547 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	768 000
	<i>Summa</i>	19 069 000	19 069 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 755 525	9 755 525
	Varav i eget förvar	-44 900	-44 900
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 710 625	9 710 625
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	636 285	831 600
	Övriga fordringar	14 458	41 852
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	650 743	873 452

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	40 351	44 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 000	132 009
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 351	176 838

Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	454 506	435 320
Summa Fond för yttre underhåll	454 506	435 320

Not 14	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	1,55%	2026-01-23	1 041 250	42 500
Stadshypotek	1,37%	2025-09-01	1 321 779	28 892
Stadshypotek	4,77%	2028-07-30	1 150 000	40 000
Stadshypotek	4,69%	2025-03-30	1 076 247	21 852
Stadshypotek	4,77%	2028-07-30	1 245 835	43 332
Swedbank	4,05%	2025-03-28	653 328	23 336
Swedbank	3,93%	2026-12-22	686 000	14 000
Stadshypotek	1,92%	2027-03-01	1 030 625	42 500
Stadshypotek	1,92%	2027-03-01	1 030 625	42 500
			9 235 689	298 912

Långfristig del	5 959 503
Nästa års amortering av långfristig skuld	224 832
Lån som ska konverteras inom ett år	3 051 354
Kortfristig del	3 276 186
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	298 912
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 195 648
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	-1 012
Källskatt	21 974	26 150
Inre fond	339 628	346 951
Övriga kortfristiga skulder	22 200	12 380
Summa Övriga skulder	383 802	384 469

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	282 811	269 989
	Upplupna räntekostnader	26 855	28 708
	Övriga upplupna kostnader	121 308	152 876
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	430 974	451 573

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 Minerva i Haparanda, org.nr. 797600-0278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Minerva 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 Minerva 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 Minerva i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HAAPANIEMI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 14:10:33



GÖSTA MÄKITAAVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 18:57:28



EVA RYTTY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 16:49:45



SARI TEPPOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 19:16:43



BENGT GRÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 16:56:51



RAIJA HIIVALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 11:17:38



MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 08:38:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 13:24:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 08:39:11



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 13:23:59



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.