



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Rektorn i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Rektorn i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-8532 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rektorn 9	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 012
13	p-platser	0
Totalt 26 objekt		1 012

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 5 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pekka Hanski	Ordförande	2011-05-31	
Lars Suo	Ledamot	2011-05-31	2024-06-04
Lars Suo	Suppleant	2024-06-04	
Marketta Wähäjärvi	Ledamot	2013-06-11	
Jerry Hedelund	Ledamot	2023-07-31	
Jaana Viitanen	Ledamot	2022-07-05	
Stefan Karinen	Ledamot	2023-07-30	
Satu Hietala	Ledamot	2023-01-10	
Matias Krans	Ledamot	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pekka Hanski, Jaana Viitanen, Marketta Wähäjärvi, Jerry Hedelund och Stefan Karinen.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marketta Wähäjärvi, Pekka Hanski och Jaana Viitanen.

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

Valberedning har varit: Jaana Viitanen (sammankallande), Marketta Wähäjärvi samt Matias Krans, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 uppdaterade senast sin underhållsplan hösten 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:
- Byte brädor fasader och målningsarbeten.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Utvändig målning av husen
2013	Asfaltering av gård
2016	Målning Piponska huset och blå huset
2017	Fortsättning målning Piponska huset och blå huset
2018	Byte dörrar
2022	Ny tvättmaskin
2023	Nya dörrblad
2024	Byte brädor fasader och målningsarbeten

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

- Ledbelysning på gården.
- Kontroll av gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	320	305	442	128	370
Skuldsättning, kr/kvm	3 246	3 309	3 373	3 453	3 608
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 246	3 309	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	295	268	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	947	947	929	929	929
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	971	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	977	973	958	960	953
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	161	296	68	237
Soliditet, %	49	47	45	42	41

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.

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	469 001	0	0	469 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	852 822	0	28 475	881 297
S:a bundet eget kapital, kr	1 321 823	0	28 475	1 350 298
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 708 432	161 479	-28 475	1 841 435
Årets resultat, kr	161 479	-161 479	130 698	130 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 869 911	0	102 223	1 972 133
S:a eget kapital, kr	3 191 734	0	130 698	3 322 431

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 525 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 869 910
Årets resultat, kr	130 698
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 525
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 972 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 972 133

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	977 275	973 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 190	1 120
Summa Rörelseintäkter		982 465	974 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-568 668	-572 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 174	-17 400
Personalkostnader	Not 6	-13 644	-19 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-134 486	-121 901
Övriga rörelsekostnader		-30 166	0
Summa Rörelsekostnader		-773 139	-731 803
Rörelseresultat		209 326	242 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	958	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-79 586	-81 430
Summa Finansiella poster		-78 628	-81 278
Resultat efter finansiella poster		130 698	161 479
Resultat före skatt		130 698	161 479
Årets resultat		130 698	161 479



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 545 567	5 347 845
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 545 567	5 347 845

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		6 546 067	5 348 345
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	8 387
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	259 996	1 385 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 409	35 064
Summa Kortfristiga fordringar		301 405	1 429 026

Summa Omsättningstillgångar		301 405	1 429 026
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa Tillgångar		6 847 471	6 777 371
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

469 001

469 001

Fond för yttre underhåll

Not 13

881 297

852 822

Summa Bundet eget kapital

1 350 298

1 321 823

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 841 435

1 708 432

Årets resultat

130 698

161 479

Summa Fritt eget kapital

1 972 134

1 869 910

Summa Eget kapital

3 322 432

3 191 733

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

1 324 902

3 284 549

Summa Långfristiga skulder

1 324 902

3 284 549

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 959 647

64 340

Leverantörsskulder

55 556

55 153

Skatteskulder

711

942

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

54 703

58 080

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

129 520

122 573

Summa Kortfristiga skulder

2 200 138

301 088

Summa Skulder

3 525 040

3 585 637

Summa Eget kapital och skulder

6 847 471

6 777 371

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 326	242 756
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	134 486	121 901
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	134 486	121 901
Erhållen ränta	958	152
Erlagd ränta	-79 611	-81 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 160	283 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 940	-16 395
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 767	2 507
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 707	-13 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 867	269 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 332 209	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 332 209	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-64 340	-64 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 340	-64 340
Årets kassaflöde	-1 125 682	205 125
Likvida medel vid årets början	1 385 005	1 179 880
Likvida medel vid årets slut	259 324	1 385 005

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.

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	3327 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	958 524	958 524
	Hyror garage och parkeringsplatser	13 500	13 500
	Hyror förbrukningsbaserad	2 605	1 944
	Övriga primära intäkter	4 296	522
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	978 925	974 490
	Hysesbortfall	-1 650	-1 050
	<i>Summa</i>	-1 650	-1 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	977 275	973 440

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 190	1 120
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 190	1 120

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-333	-5 960
	Snö och halk-bekämpning	-44 923	-54 807
	Reparationer	-7 900	-8 192
	Planerat underhåll	-28 525	-25 000
	El	-28 226	-23 581
	Uppvärmning	-217 159	-205 874
	Vatten	-53 294	-41 969
	Sophämtning	-36 820	-40 508
	Fastighetsförsäkring	-29 462	-32 608
	Kabel-TV och bredband	-34 357	-37 112
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-18 828	-18 828
	Förvaltningsavtalskostnader	-68 841	-78 225
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-568 668	-572 664

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	-6 840
	Administrationskostnader	-2 005	-60
	Extern revision	-11 000	0
	Medlemsavgifter	-7 900	-7 900
	Föreningsverksamhet	-800	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 470	-2 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 174	-17 400
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 500	-4 100
	Övriga arvoden	-9 700	-11 700
	Sociala avgifter	-2 444	-3 907
	Övriga personalkostnader	0	-132
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-13 644	-19 839
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	-134 486	-121 901
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-134 486	-121 901
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	958	152
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	958	152
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	-79 586	-81 188
	Övriga räntekostnader	0	-242
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-79 586	-81 430

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 210 132	7 210 132
	Ingående anskaffningsvärde mark	358 988	358 988
	Årets investeringar	1 362 375	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-84 369	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 847 126	7 569 120
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 221 275	-2 099 375
	Årets avskrivningar	-134 486	-121 901
	Återförda avskrivningar	54 202	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 301 559	-2 221 275
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 545 567	5 347 845
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 076 000	1 076 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	6 276 000	6 276 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 882 000	5 607 000
	Varav i eget förvar	-275 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 607 000	5 607 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	259 324	1 385 005
	Övriga fordringar	672	570
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	259 996	1 385 575
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	32 796	26 482
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 613	8 582
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	41 409	35 064
Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	881 297	852 822
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	881 297	852 822

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	3,97%	2032-05-25	1 353 398	28 496
Swedbank	1,25%	2025-02-25	1 316 000	16 000
Swedbank	1,37%	2025-06-18	615 151	19 844
			3 284 549	64 340

Långfristig del	1 324 902
Nästa års amortering av långfristig skuld	28 496
Lån som ska konverteras inom ett år	1 931 151
Kortfristig del	1 959 647
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	64 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	257 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	1 210 918
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	5 113	5 453
Inre fond	43 932	52 627
Övriga kortfristiga skulder	5 658	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	54 703	58 080

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	66 528	58 364
Upplupna räntekostnader	1 754	1 779
Övriga upplupna kostnader	61 238	62 430
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	129 520	122 573

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 Rektorn i Haparanda, org.nr. 716415-8532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rektorn 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 Rektorn 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 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.

Digitalt signerad av

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

Hans Rahkola
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PEKKA HANSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:01:42



STEFAN KARINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 22:39:47



SATU HIETALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:56:51



JAANA VIITANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:51:15



JERRY HEDELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 20:11:57



MARKETTA WÄHÄJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 11:22:30



MATIAS KRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:27:29



HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 07:05:07



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 08:39:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 07:00:55



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 08:39:12



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 föreningsstämmans 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.