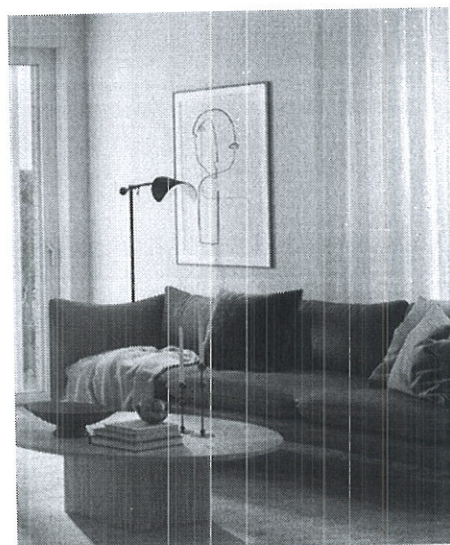




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Esplanaden i Haparanda

2025-02-17

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Esplanaden i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-8821 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skepparen 9	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 975
40	Carport	0
4	P-platser som tillhör lgh	0
6	Gästparkeringar, varav en handikappplats	0
3	Husbilsplatser	0
Totalt 97 objekt		2 975

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 18 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Olsson-Keisu	Ordförande	2012-06-04
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2015-04-21
Silvo Salmela	Ledamot	2016-07-27
Jouko Kilpeläinen	Ledamot	2013-05-27
Raimo Mathaldi	Ledamot	2016-07-27
Pirjo Nivala	Ledamot	2023-10-19
Irja Kattilavaara	Suppleant	2017-05-27
Kent Karlander	Suppleant	2023-10-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Silvo Salmela, Jouko Kilpeläinen, Helena Olsson-Keisu och Raimo Mathaldi.

Revisorer har varit: Lars-Erik Kittí vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven Gunnar Alamaa (sammankallande) och Helvi Kittí, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har under året skapat 4 nya p-platser, varav en är handikapparkering. Bastulavar och bastuaggregat har förnyats.

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

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2017 Plåtbeklädnad fasad Stationsgatan 19
- 2017 Målning fasad vid taket Stationsgatan 18
- 2017 Trappor i trapphus renoverade Stationsg 16, Torgg 19
- 2018 Snörasskydd carport, Stationsg 16 och Torgg 19
- 2018 Bytt ut termostater, Stationsg 18 och Torgg 19
- 2018 Armaturer utbyta till LED inomhus och utomhus
- 2019 Termostatbyte
- 2019 Golv- och sockelreparationer
- 2019-2020 Mattläggning i trapphus

2020 Målning tvättstuga
2021 Målning fasad Torgg 19, panelbyte
2021 Kodlås till samtliga ytterdörrar
2021 Markarbeten inför asfaltering
2022 Asfaltering
2023 Byte snörasskydd
2024 4 nya parkeringsplatser varav en handikapplats

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

Inget större underhåll finns planerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	195	181	200	142
Skuldsättning, kr/kvm	3 421	3 848	3 933	4 027	4 084
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 421	3 848	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	260	232	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	929	844	789	789	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 787	2 529	2 321	2 316	2 254
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	-23	139	14	-83
Soliditet, %	40	37	37	36	35

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	1 843 984	0	0	1 843 984
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 129 705	0	0	1 129 705
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 377 285	0	-8 209	2 369 076
S:a bundet eget kapital, kr	5 350 974	0	-8 209	5 342 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 921 058	-22 652	8 209	1 906 616
Årets resultat, kr	-22 652	22 652	109 603	109 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 898 406	0	117 812	2 016 219
S:a eget kapital, kr	7 249 380	0	109 603	7 358 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 209 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	1 898 406
Årets resultat, kr	109 603
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 209
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 016 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 016 218

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	2 787 297	2 528 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150	700
Summa Rörelseintäkter		2 787 447	2 529 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 660 243	-1 589 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 175	-36 424
Personalkostnader	Not 6	-101 616	-107 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-422 334	-422 334
Summa Rörelsekostnader		-2 220 368	-2 155 464
Rörelseresultat		567 079	374 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 894	20 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-476 370	-417 064
Summa Finansiella poster		-457 476	-396 669
Resultat efter finansiella poster		109 603	-22 652
Resultat före skatt		109 603	-22 652
Årets resultat		109 603	-22 652

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 925 990	16 348 324
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 925 990	16 348 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 926 490	16 348 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		712	712
Aktuell skattefordran		992 586	1 241 249
Övriga kortfristiga fordringar		97 830	128 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10		
Summa Kortfristiga fordringar		1 091 128	1 370 438
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 317 730	1 817 730
Summa Kortfristiga placeringar		1 317 730	1 817 730
Summa Omsättningstillgångar		2 408 859	3 188 169
Summa Tillgångar		18 335 349	19 536 992

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 973 689	2 973 689
Fond för yttre underhåll	2 369 076	2 377 285
Summa Bundet eget kapital	5 342 765	5 350 974
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 906 616	1 921 058
Årets resultat	109 603	-22 652
Summa Fritt eget kapital	2 016 219	1 898 406
Summa Eget kapital	7 358 984	7 249 380

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 9 907 500	0
Summa Långfristiga skulder	9 907 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	270 000	11 447 500
Leverantörsskulder	208 134	156 926
Övriga kortfristiga skulder	247 646	258 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 343 085	424 338
Summa Kortfristiga skulder	1 068 865	12 287 612
Summa Skulder	10 976 365	12 287 612
Summa Eget kapital och skulder	18 335 349	19 536 992

pa

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	567 079	374 017
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	422 334	422 334
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	422 334	422 334
---	---------	---------

Erhållen ränta	18 894	20 395
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-494 295	-359 392
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 344	-32 589
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-23 322	-91 985
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	7 022	-124 574
---	-------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 270 000	-252 500
--	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 270 000	-252 500
---	------------	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	3 049 850	2 969 570
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 300 884	3 049 850
------------------------------	-----------	-----------

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.

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.

Beskattnings

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	4 869 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.

Övrig upplysning

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 762 352	2 511 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 204	3 204
	Hyror förbrukningsbaserad	15 647	6 096
	Hyror övrigt	5 400	5 400
	Övriga primära intäkter	1 498	3 633
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 788 101	2 529 585
	Hysesbortfall	-804	-804
	<i>Summa</i>	-804	-804
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 787 297	2 528 781
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	150	700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	150	700
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-89 078	-98 395
	Snö och halk-bekämpning	-55 772	-62 870
	Reparationer	-125 758	-54 136
	Planerat underhåll	-97 209	-133 137
	Försäkringsskador	0	-48 417
	El	-74 918	-67 029
	Uppvärmning	-523 673	-479 599
	Vatten	-175 437	-143 725
	Sophämtning	-170 845	-170 975
	Fastighetsförsäkring	-91 047	-80 568
	Kabel-TV och bredband	-66 000	-66 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 080	-55 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 426	-129 529
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 660 243	-1 589 458

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-659	-1 589
	Extern revision	-12 875	-12 190
	Medlemsavgifter	-17 200	-17 200
	Föreningsverksamhet	-2 510	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-2 931	-4 845
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 175	-36 424
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-89 700	-92 900
	Löner och övriga ersättningar	-300	0
	Sociala avgifter	-9 616	-11 125
	Övriga personalkostnader	0	-1 222
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 616	-107 248
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	-373 313	-373 313
	Avskrivning på markanläggning	-49 021	-49 021
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-422 334	-422 334
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-476 370	-416 742
	Övriga räntekostnader	0	-322
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-476 370	-417 064

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 919 399	26 919 399
	Ingående anskaffningsvärde mark	720 000	720 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	980 420	980 420
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 619 819	28 619 819
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 371 495	-6 949 161
	Årets avskrivningar	-422 334	-422 334
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 793 829	-7 371 495
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 900 000	-4 900 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 900 000	-4 900 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 925 990	16 348 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 160 000	3 160 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 360 000	18 360 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	16 660 000	16 660 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 660 000	16 660 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 830	128 478
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	97 830	128 478
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	1 000 000
	Robur Räntefond kort (marknadsvärde 981 143 kr)	817 730	817 730
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 317 730	1 817 730

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,18%	2026-08-25	4 962 500	200 000
Swedbank	4,04%	2027-04-23	5 215 000	70 000
			10 177 500	270 000

Långfristig del	9 907 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	270 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	270 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	270 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
Finns swap-avtal	Nej

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	214 243	227 303
Upplupna räntekostnader	51 336	69 261
Övriga upplupna kostnader	77 506	127 774
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 085	424 338

Haparanda 2025-02-17



Helena Olsson-Keisu



Raimo Mäthaldi



Jouko Kilpeläinen



Pirjo Nivala



Silvo Salmela



Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

Lars-Erik Kitt
Av föreningen vald revisorPia Andersson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Esplanaden i Haparanda, org.nr. 716415-8821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Esplanaden 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

250526



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Kitt

Av föreningen vald revisor