



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skrivaren i Haparanda
716465-4019

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skrivaren i Haparanda, 716465-4019 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Arkitekten 9, Skrivaren 4, Råstenen 12 och Ritaren 5. På fastigheterna har under år 1992 uppförts 21 småhus med adress Arkitektvägen 1-17, 19, 21, 23, 25. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
3 rum och kök	7	
4 rum och kök	14	
Bostäder	21	2 048
Garageplatser	21	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Utvändig målning av husen	2016	Målning, brädbyte, byte 5 garagedörrar, värmeväxlare
2005	Byte av vitvaror	2017	Byte av samtliga fjärrvärmeaggregat och filterbyte
2008	Montering av snörasskydd	2020	Asfaltering 5 garageuppfarter
2010	Ventilation, byte av köksfläktar	2022	Byte termostater
2011	Montering av snörasskydd	2023	Filterbyte
2013	Montering av snörasskydd		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Filterbyte

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan, hösten 2023. Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen i september 2023. Vid besiktningen konstaterades att broar behöver bytas.

De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Byte broar
- Byte hängrännor/stuprännor

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 513 kr/m²

bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 8 000 kr överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Johannes Koivuniemi	ordförande
Alvar Niemelä	ledamot
Johanna Kunnari	ledamot
Wesley Lundberg	ledamot
Maria Kurttio	ledamot
Catharina Pekkala	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Susanna Kunnari

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandatperioden för Alvar Niemelä och Johanna Kunnari.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johannes Koivuniemi, Alvar Niemelä och Wesley Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Hans Rahkola samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Brage Ek med Markku Elgland som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är varit Johannes Koivuniemi med Alvar Niemelä som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28. Vid stämman deltog 9 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, andra beslut fattas vid ordinarie föreningsstämma 2024.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV
Administration
Snöskottning
El

Leverantör

Tele2
HSB Norr
BDX
Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 (27) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i

samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 016	1 006	1 008	1 007	1 008
Resultat efter fin.poster i tkr	38	107	99	75	216
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	513	508	508	508	508
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	161	189	169	168	170
Energikostnad, kr/m2 totalyta	4	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 519	3 667	3 814	3 962	4 109
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 519	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,9	2	1,7	1,7	1,4
Räntekänslighet i %	6,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	688	695	693	692	683
Soliditet i %	51,9	51,3	50,1	48,8	47,9
Sparande, kr/m2 totalyta	164	191	226	205	254

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 207 728kr. Under året har föreningen amorterat 302 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 093 001	1 423 198	5 610 154	106 724
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-28			106 724	-106 724
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-22 050	22 050	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		8 000	-8 000	
Årets resultat				37 665
Vid årets slut	1 093 001	1 409 148	5 730 928	37 665

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 730 928
Årets resultat	37 665
Totalt att disponera	5 768 593

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 768 593**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 016 036	1 005 998
Övriga rörelseintäkter	3	5 161	4 560
		<u>1 021 197</u>	<u>1 010 558</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-329 076	-387 760
Underhåll	5	-22 050	-10 000
Övriga externa kostnader	6	-11 525	-13 908
Personalkostnader	7	-57 907	-61 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-275 763	-273 854
		<u>-696 321</u>	<u>-746 958</u>
Rörelseresultat		324 876	263 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,16	2 015	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-289 226	-156 962
		<u>-287 211</u>	<u>-156 877</u>
Resultat efter finansiella poster		37 665	106 723
Resultat före skatt		37 665	106 723
Årets resultat	11	<u>37 665</u>	<u>106 724</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	14 718 085	14 981 757
Inventarier	13	15 769	27 860
		<u>14 733 854</u>	<u>15 009 617</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 734 354	15 010 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Avräkning HSB Norr ek för		579 634	1 011 187
Övriga fordringar	14	6 271	6 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 441	36 468
		<u>695 346</u>	<u>1 053 811</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	500 000	-
Summa omsättningstillgångar		1 195 346	1 053 811
SUMMA TILLGÅNGAR		15 929 700	16 063 928

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

Inbetalda insatser

1 093 001

1 093 001

Yttre underhållsfond

17

1 409 148

1 423 198

2 502 149

2 516 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 730 928

5 610 154

Årets resultat

37 665

106 724

5 768 593

5 716 878

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 270 742****8 233 077*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

18,23

6 905 728

1 869 221

6 905 728

1 869 221

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

19

302 000

5 640 507

Leverantörsskulder

93 808

2 777

Aktuell skatteskuld

3 948

14 400

Fond för inre underhåll

20

173 842

141 910

Övriga skulder

21

19 947

26 825

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

159 685

135 211

753 230

5 961 630

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 929 700****16 063 928**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 876	263 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	275 763	273 854
	<u>600 639</u>	<u>537 455</u>
Erhållen ränta	2 015	85
Erlagd ränta	-281 483	-133 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 171	403 622
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-73 089	54 926
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	122 365	6 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370 447	464 933
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-171 750
Kortfristig placering	-500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	-171 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-302 000	-302 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-302 000	-302 000
Årets kassaflöde	-431 553	-8 817
Likvida medel vid årets början	1 011 187	1 020 004
Likvida medel vid årets slut	579 634	1 011 187
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	579 634	1 011 187
	<u>579 634</u>	<u>1 011 187</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6% procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 790 739 kr.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 051 344	1 040 928
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 796	2 174
	1 053 140	1 043 102
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-37 104	-37 104
	1 016 036	1 005 998

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 160	4 560
Försäkringsersättningar, bonus, kundfordran	2 001	-
	5 161	4 560

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	15 166	2 521
Snöröjning och halkbekämpning	34 375	105 938
Reparationer	12 841	17 246
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	8 682	9 847
Förvaltningskostnader	93 602	91 424
Försäkring	70 663	67 946
Fastighetsskatt/avgift	68 978	68 978
Kommunikation och media		
Kabel-TV	24 769	23 860
	329 076	387 760

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer, filterbyte	22 050	-
Utfört underhåll garage och parkering, målning	-	10 000
	22 050	10 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	200	400
Risk- och bankkostnader	225	1 819
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 106
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 300	10 583
	11 525	13 908

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	45 100	43 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	10 807	15 186
Utbildning	-	750
	57 907	61 436

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	263 672	261 763
Inventarier	12 091	12 091
	275 763	273 854

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 015	85
	2 015	85

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	289 226	156 962
	289 226	156 962

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	37 665	106 724
Reservering till yttre underhållsfond	-8 000	-13 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	22 050	10 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	51 715	103 724

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 414 736	23 242 986
-Årets anskaffningar	-	171 750
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 414 736	23 414 736
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 000 000	-3 000 000
	-3 000 000	-3 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 953 239	-6 691 476
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-263 672	-261 763
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 216 911	-6 953 239
Bokfört värde byggnader	13 197 825	13 461 497
Bokfört värde mark	1 520 260	1 520 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 718 085	14 981 757
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):	7 805 000	7 805 000
Taxeringsvärde mark:	1 392 000	1 392 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	110 246	110 246
	110 246	110 246
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-82 386	-70 295
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 091	-12 091
	-94 477	-82 386
Redovisat värde vid årets slut	15 769	27 860

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 271	6 155
	6 271	6 155

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2, HSB Norr	10 764	10 468
Föutbet arvoden och socavg	19 100	26 000
Länsförsäkringar	77 727	-
Ränteintäkt HSB bunden placering	1 850	-
	109 441	36 468

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fasträntekonto	3,6%	231124-240524	500 000	-
Summa kortfristiga placeringar			500 000	-

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 423 198	1 420 198
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	8 000	13 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-22 050	-10 000
Fondbehållning vid årets slut	1 409 148	1 423 198

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-10-24	5,34%	5 338 507	5 458 507
Swedbank	2026-10-23	2,04 %	1 869 221	2 051 221
Totala skulder på bokslutsdagen			7 207 728	7 509 728
Nästa års amortering			-302 000	-302 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 208 000	-1 208 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 697 728	5 999 728
Totala skulder på bokslutsdagen			7 207 728	7 509 728
Avgår kortfristig del			-302 000	-5 640 507
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 905 728	1 869 221

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	302 000	302 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	5 338 507
	302 000	5 640 507

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	141 910	137 689
Årets avsättning	37 104	37 104
Uttag under året	-5 172	-32 883
Vid årets slut	173 842	141 910

Not 21 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	12 060	16 200
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 647	10 625
HSB Norr	240	-
	19 947	26 825

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	52 308	44 566
Förutbetalda avgifter/hyror	92 517	75 579
Borevision	14 034	14 034
El	826	1 032
	159 685	135 211

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 599 207	12 599 207
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Johannes Koivuniemi

Alvar Niemelä

Johanna Kunnari

Wesley Lundberg

Maria Kurttio

Catharina Pekkala

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

Hans Rahkola
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skrivaren i Haparanda, org.nr. 716465-4019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skrivaren i Haparanda för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skrivaren i Haparanda för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Rahkola
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHANNES KOIVUNIEMI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:21:26



WESLEY ALWERT-LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:55:45



ALVAR NIEMELÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:23:41



MARIA KURTIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:19:21



JOHANNA KUNNARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 06:49:16



CATHARINA PEKKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:24:27



HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:20:24



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:03:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:23:06



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:02:25

