



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Rödklövern i Haparanda

716415-8805

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rödklövern i Haparanda, 716415-8805 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rödklövern 4. På fastigheten har under år 1988 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Harvägen 1, 3, 5 och 7. Dessutom finns 1 kvartershus, 4 förrådsbyggnader, 4 garagebyggnader, 34 st bilplatser i kallgarage och 7 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	16	
4 rum och kök	2	
Bostäder	34	2 492
Garageplatser	34	544
Totalt yta	68	3 036
Bilplatser med motorvärmare	7	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Byte dagvattenbrunnar	2018	Foderbyte samtliga södra gavlar
2010	Renovering ytskikt div. gemensamma utrymmen	2018	Byte värmeåtervinningsaggregat samtliga bostäder
2010	Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp	2019	LED belysning ute
2013	Renovering bastu	2020	Byte värmeåtervinningsaggregat filter
2014	Garageportar	2021	Markarbeten och asfaltering
2017	Kallmangel, takdusch i duschrum	2023	Byte broar (16st)
2018	Byte av samtliga postlådor	2023	Underhållsåtgärder garage och diverse mindre underhåll på fasa
2018	Byte förrådsdörrar	2023	LED-belysning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Byte broar (16st)
- Underhållsåtgärder garage och diverse mindre underhåll på fasad
- LED-belysning, fortsatt byte under 2024
- Filterbyte
- Byte 4st element

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan under hösten 2023. Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen 2023-09-20. Vid besiktningen konstaterades behov av fasadmålning av samtliga hus och garage samt byte av viss panel. Eventuellt behov av att byta entrédörrar.

De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Fortsatt byte av LED-belysning
- Eventuell byta entrédörrar
- Målning, fasad
- Byte av viss panel

Årets avsättning med 0 kr är enligt budget.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2022-01-01 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om att höja årsavgifter med 1% fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 575 kr/m².

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Eija Huhta	ordförande
Seppo Hannula	vice ordförande, sekreterare
Simo Jokela	ledamot
Jorma Kanto	ledamot
Janne Kenttälä	ledamot
Sari Persson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Kimmo Leinonen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eija Huhta, Simo Jokela, Jorma Kanto och Kimmo Leinonen .

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eija Huhta, Seppo Hannula, och Simo Jokela, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Mattias Fjällvind samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Pertti Krans och Aune Bohmgren med Pertti Krans som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Eija Huhta med Maarit Palo som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 18 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya stadgar 2023, andra beslut fattas vid ordinarie föreningsstämma 2024.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Städning	Haparanda Städservice
Snörenhållning	BDX
El	Luleå Energi, Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 45 (44) 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	1 712	1 711	1 694	1 690	1 674
Resultat efter fin.poster i tkr	-59	171	457	332	431
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	575	700	693	693	687
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	102	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	255	376	296	326	333
Energikostnad, kr/m2 totalyta	89	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 685	3 388	3 493	3 609	3 725
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 685	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,3	1,9	1,3	1,5	1,3
Räntekänslighet i %	4,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	647	858	849	857	853
Soliditet i %	45,8	45,4	44,3	42,1	40,2
Sparande, kr/m2 totalyta	163	221	333	274	305

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 högt= 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 8 151 879 kr. Under året har föreningen amorterat 289 844 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 190 994	2 139 135	4 075 915	171 119
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-15			171 119	-171 119
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-173 369	173 369	
Årets resultat				-58 500
Vid årets slut	1 190 994	1 965 766	4 420 403	-58 500

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort stora underhåll. Sett till not 10 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 420 403
Årets resultat	-58 500
Totalt att disponera	4 361 903

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 361 903**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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	1 711 907	1 711 185
Övriga rörelseintäkter	3	1 749	1 442
		<u>1 713 656</u>	<u>1 712 627</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-773 749	-936 648
Underhåll		-173 369	-
Övriga externa kostnader	5	-48 191	-27 680
Personalkostnader	6	-42 359	-34 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-378 892	-378 892
		<u>-1 416 560</u>	<u>-1 377 424</u>
Rörelseresultat		297 096	335 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	950	378
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-356 547	-164 462
		<u>-355 597</u>	<u>-164 084</u>
Resultat efter finansiella poster		-58 501	171 119
Resultat före skatt		-58 501	171 119
Årets resultat	10	-58 500	171 119

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	11,21	14 001 187	14 374 841
Inventarier	12	20 950	26 187
		<u>14 022 137</u>	<u>14 401 028</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 022 637	14 401 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 918	1 208
Aktuell skattefordran		8 336	8 336
Avräkning HSB Norr ek för		2 306 116	2 218 945
Övriga fordringar	13	5 913	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 131	40 322
		<u>2 387 414</u>	<u>2 274 414</u>
Summa omsättningstillgångar		2 387 414	2 274 414
SUMMA TILLGÅNGAR		16 410 051	16 675 942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 190 994	1 190 994
Yttre underhållsfond	15	1 965 766	2 139 135
		<u>3 156 760</u>	<u>3 330 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 420 403	4 075 915
Årets resultat		-58 500	171 119
		<u>4 361 903</u>	<u>4 247 034</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 518 663	7 577 163
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	2 990 000	4 516 879
		<u>2 990 000</u>	<u>4 516 879</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 161 879	3 924 844
Leverantörsskulder		166 722	30 040
Fond för inre underhåll	18	340 015	351 587
Övriga skulder	19	15 905	13 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	216 867	261 959
		<u>5 901 388</u>	<u>4 581 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 410 051	16 675 942

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	297 097	335 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	378 892	378 892
	<u>675 989</u>	<u>714 095</u>
Erhållen ränta	950	378
Erlagd ränta	-374 145	-35 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 794	679 119
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 889	-18 566
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	100 110	-75 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 015	584 667
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-289 844	-262 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 844	-262 383
Årets kassaflöde	87 171	322 284
Likvida medel vid årets början	2 218 945	1 896 661
Likvida medel vid årets slut	2 306 116	2 218 945
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 306 116	2 218 945
	<u>2 306 116</u>	<u>2 218 945</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 och markanläggningar

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 1,9% 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 flerbostadshus blir avgiften 1 589 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 ränteintäkter 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 7 683 589 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*	1 745 208	1 745 208
Hysesintäkter	10 790	10 790
Intäkter el	2 147	3 263
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 361	6 523
	<u>1 766 506</u>	<u>1 765 784</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-54 599	-54 599
	<u>1 711 907</u>	<u>1 711 185</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 690	1 450
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar, öresavrundningar mm	59	-8
	<u>1 749</u>	<u>1 442</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39 341	46 985
Snöröjning och halkbekämpning	69 641	31 838
Reparationer	61 630	267 136
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	146 421	160 448
Vatten	124 877	118 404
Renhållning	72 801	64 283
Förvaltningskostnader	140 488	135 791
Försäkring	52 389	46 042
Fastighetsskatt/avgift	44 541	44 541
Kommunikation och media		
Kabel-TV	21 620	21 180
	<u>773 749</u>	<u>936 648</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	6 290
Telefon och porto mm	3 268	3 940
Kundförluster	60	120
Risk- och bankkostnader, 2023 - juridisk arvode	27 173	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 890	15 730
	<u>48 191</u>	<u>27 680</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	32 000	26 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut, 2021/2023	3 000	1 500
Pensionskostnader	200	200
Sociala kostnader	7 159	5 904
	<u>42 359</u>	<u>34 204</u>

Medelantal anställda: 0 st

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	323 342	323 342
Inventarier	5 237	5 237
Markinventarier	50 313	50 313
	<u>378 892</u>	<u>378 892</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	950	378
	<u>950</u>	<u>378</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	356 547	164 424
Övriga finansiella kostnader	-	38
	<u>356 547</u>	<u>164 462</u>

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-58 500	171 119
Reservering till yttre underhållsfond	-	-23 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	173 369	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>114 869</u>	<u>148 119</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 257 633	19 257 633
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 257 633	19 257 633
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 209 417	-4 835 763
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-373 654	-373 654
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 583 071	-5 209 417
Bokfört värde byggnader	13 674 562	14 048 216
Bokfört värde mark	326 625	326 625
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 001 187	14 374 841
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark:	2 647 000	2 647 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52 375	52 375
	52 375	52 375
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 188	-20 951
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 237	-5 237
	-31 425	-26 188
Redovisat värde vid årets slut	20 950	26 187

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 913	5 543
Momsfordran	-	60
	5 913	5 603

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	5 464	5 346
Trygg-Hansa	38 667	33 058
Kontering HSB Norr	-	1 918
	44 131	40 322

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 139 135	2 116 135
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	23 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-173 369	-
Fondbehållning vid årets slut	1 965 766	2 139 135

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-11-25	4,340%	3 030 000	3 070 000
Swedbank	2024-09-25	4,270 %	2 460 849	2 490 849
Swedbank	2024-02-28	5,497%	605 000	745 000
Swedbank	2024-11-25	4,340 %	2 056 030	2 135 874
Totala skulder på bokslutsdagen			8 151 879	8 441 723
Nästa års amortering			-289 844	-289 844
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 089 376	-1 159 376
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 772 659	6 992 503
Totala skulder på bokslutsdagen			8 151 879	8 441 723
Avgår kortfristig del			-5 161 879	-3 924 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 990 000	4 516 879

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	289 844	289 844
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 872 035	3 635 000
	5 161 879	3 924 844

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	351 587	315 160
Årets avsättning	54 599	54 599
Uttag under året	-66 171	-18 172
Vid årets utgång	340 015	351 587

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	10 050	8 430
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 315	4 454
HSB Norr	540	586
	15 905	13 470

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	50 440	68 038
Förutbetalda avgifter/hyror	130 057	134 266
Borevision	13 260	13 260
El	14 510	16 725
Vatten	-	27 482
Städning	2 225	2 188
HSB Norr	6 375	-
	216 867	261 959

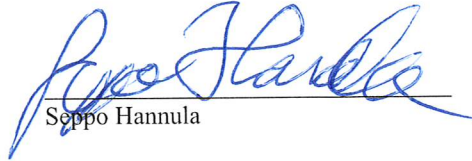
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>14 358 400</u>	<u>14 358 400</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 358 400	14 358 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

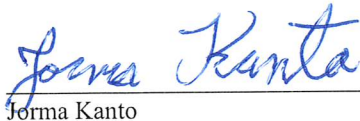
Haparanda 2024-04-29



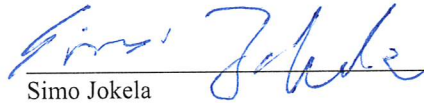
Eija Huhta



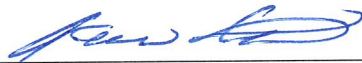
Seppo Hannula



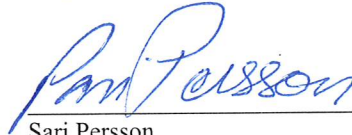
Jorma Kanto



Simo Jokela

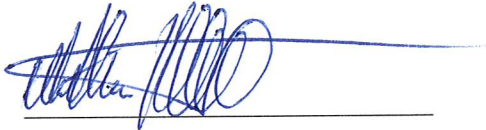


Janne Kenttälä

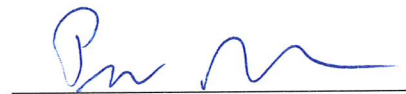


Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024-05-15



Mattias Fjällvind
Föreningsvald revisor



BoRevision AB Pia Andersson
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 Rödklövern i Haparanda, org.nr. 716415-8805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödklövern 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. 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 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. 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 Rödklövern 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 revisionsssed 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.

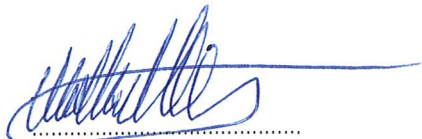
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 den 15/15 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mattias Fjällvind
Av föreningen vald revisor