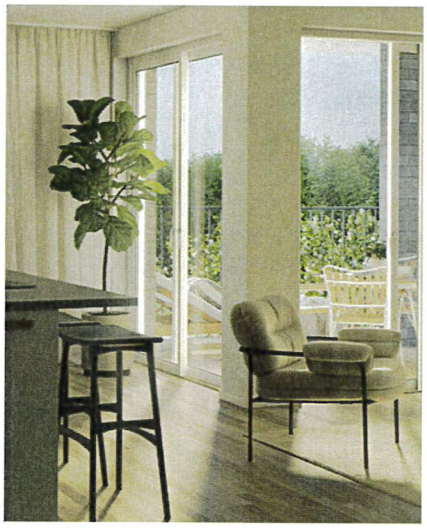








ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lokföraren i Haparanda

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lokföraren i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-8359 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lokföraren 4	1985-01-01	1900 och 1985
Trehörningen 1	1985-01-01	1900 och 1985
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 421
10	garageplatser	160
11	p-platser	0
Totalt 41 objekt		**1 581**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Anundi	Ordförande	2024-06-16	
Michael Anundi	Ledamot	2013-05-23	
Mika Järvelin	Ordförande	2016-06-20	2024-06-16
Mika Järvelin	Ledamot	2015-06-03	
Anneli Renfjäll	Ledamot	2020-06-09	2024-06-16
Anneli Renfjäll	Suppleant	2024-06-16	
Marja-Leena Lakso	Ledamot	2023-06-28	
Jan Mikael Jäärni	Ledamot	2023-06-28	
Satu Hietala	Ledamot	2023-08-01	
Teemu Harjuniemi	Ledamot	2024-06-16	
Margit Ojanaho	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Anundi

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Anundi, Mika Järvelin, Jan Mikael Jäärni och Teemu Harjuniemi.

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

Valberedning har varit: Elina Isoniemi (sammankallande), samt Anneli Renfjäll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-12.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Ytterdörrar
2003	Ytterdörrar (12 st)
2004	Utvändig målning
2010	Fjärrvärme
2014	Utvändig målning
2019	Byte av ventilation
2020	Byte av ledarmaturer i tvättstugan
2022	Underhåll fasad
2023	Byte ytterdörrar och fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Fasadbyte och målning
- Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	153	265	280	246	284
Skuldsättning, kr/kvm	2 653	2 784	3 244	3 390	3 536
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 653	3 098	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	175	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	760	805	781	766	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 265	1 200	1 154	1 135	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	55	201	164	207
Soliditet, %	48	47	46	43	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader. Det negativa resultatet kommer dock inte att påverka föreningens framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kommande investeringar ska finansieras med nya lån.

Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna under 2025 med 3 % för att öka sitt sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	396 998	0	0	396 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 880 220	0	-27 519	1 852 702
S:a bundet eget kapital, kr	**2 277 218**	**0**	**-27 519**	**2 249 700**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 786 068	54 897	27 519	1 868 484
Årets resultat, kr	54 897	-54 897	-17 703	-17 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 840 965**	**0**	**9 816**	**1 850 781**
S:a eget kapital, kr	**4 118 183**	**0**	**-17 703**	**4 100 481**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 519 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 840 965
Årets resultat, kr	-17 703
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	56 519
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 850 781**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 850 781**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 265 430	1 200 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 532	67 963
Summa Rörelseintäkter		**1 344 962**	**1 268 063**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-921 020	-721 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 110	-12 743
Personalkostnader	Not 6	-29 398	-26 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-203 627	-202 162
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-103 659
Summa Rörelsekostnader		**-1 182 156**	**-1 066 591**
Rörelseresultat		**162 806**	**201 472**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 951	761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-182 460	-147 335
Summa Finansiella poster		**-180 508**	**-146 574**
Resultat efter finansiella poster		**-17 703**	**54 897**
Resultat före skatt		**-17 703**	**54 897**
Årets resultat		**-17 703**	**54 897**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 644 434	7 848 061
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 644 434**	**7 848 061**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**7 644 934**	**7 848 561**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	19 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	882 556	816 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	25 420	70 711
Summa Kortfristiga fordringar		**907 976**	**906 947**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	20 638	20 082
Summa Kassa och bank		**20 638**	**20 082**
Summa Omsättningstillgångar		**928 614**	**927 028**
Summa Tillgångar		**8 573 548**	**8 775 589**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		396 998	396 998
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 852 702	1 880 220
Summa Bundet eget kapital		**2 249 700**	**2 277 218**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 868 484	1 786 068
Årets resultat		-17 703	54 897
Summa Fritt eget kapital		**1 850 781**	**1 840 965**
Summa Eget kapital		**4 100 481**	**4 118 183**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	645 063	1 852 970
Summa Långfristiga skulder		**645 063**	**1 852 970**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 549 568	2 549 033
Leverantörsskulder		66 116	29 990
Skatteskulder		983	1 016
Övriga kortfristiga skulder		62 113	61 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	149 224	162 594
Summa Kortfristiga skulder		**3 828 004**	**2 804 436**
Summa Skulder		**4 473 067**	**4 657 406**
Summa Eget kapital och skulder		**8 573 548**	**8 775 589**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 806	201 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 627	202 162
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**203 627**	**202 162**
Erhållen ränta	1 951	761
Erlagd ränta	-184 729	-138 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**183 656**	**265 622**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 935	-70 003
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 302	20 599
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**90 237**	**-49 404**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**273 893**	**216 218**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-556 007
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-556 007**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-207 372	-207 372
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-207 372**	**-207 372**
Årets kassaflöde	**66 521**	**-547 161**
Likvida medel vid årets början	**832 889**	**1 380 051**
Likvida medel vid årets slut	**899 410**	**832 889**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 959 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 200 804	1 143 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 052	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 090	61 560
	Hyror förbrukningsbaserad	1 561	0
	Övriga primära intäkter	4 973	3 209
	Summa Bruttoomsättning	**1 270 480**	**1 208 405**
	Hyresbortfall	-5 050	-8 305
	Summa	**-5 050**	**-8 305**
	Summa Nettoomsättning	**1 265 430**	**1 200 100**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	77 445	47 243
	Övriga sekundära intäkter	2 087	20 720
	Summa Övriga rörelseintäkter	**79 532**	**67 963**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-26 630	-29 452
	Snö och halk-bekämpning	-37 688	-39 469
	Reparationer	-27 121	-139 391
	Planerat underhåll	-56 519	0
	Försäkringsskador	-204 178	0
	El	-35 098	-31 826
	Uppvärmning	-199 776	-179 254
	Vatten	-98 558	-65 106
	Sophämtning	-29 195	-27 510
	Fastighetsförsäkring	-40 616	-35 805
	Kabel-TV och bredband	-44 919	-42 959
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 173	-26 173
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 549	-104 649
	Summa Driftskostnader	**-921 020**	**-721 594**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-2 606	-1 763
	Extern revision	-12 500	0
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-200	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 805	-980
	Summa Övriga externa kostnader	**-28 110**	**-12 743**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-21 699	-18 900
	Sociala avgifter	-6 199	-6 034
	Summa Personalkostnader	**-29 398**	**-26 434**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-203 627	-202 162
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-203 627**	**-202 162**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-103 659
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-103 659**

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 951	761
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 951**	**761**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-182 214	-147 019
	Övriga räntekostnader	-246	-316
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-182 460**	**-147 335**

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 188 914	10 660 506
	Ingående anskaffningsvärde mark	263 100	263 100
	Årets investeringar	0	659 666
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-131 258
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**11 452 014**	**11 452 014**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 603 953	-3 429 390
	Årets avskrivningar	-203 627	-202 162
	Återförda avskrivningar	0	27 599
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 807 580**	**-3 603 953**
	Utgående redovisat värde	**7 644 434**	**7 848 061**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 064 000	7 064 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 511 000	1 511 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**8 575 000**	**8 575 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	8 401 000	8 401 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**8 401 000**	**8 401 000**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	878 772	812 808
	Övriga fordringar	3 784	3 685
	Summa Övriga fordringar	**882 556**	**816 493**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	14 157	12 310
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 263	58 401
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25 420**	**70 711**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bank	20 638	20 082
	Summa Kassa och bank	**20 638**	**20 082**

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för yttre underhåll		
Fond för yttre underhåll	1 852 702	1 880 220
Summa Fond för yttre underhåll	**1 852 702**	**1 880 220**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	5,14%	2025-10-24	1 155 251	28 008
Swedbank	4,57%	2026-11-25	697 719	52 656
Swedbank	3,78%	2025-02-28	1 443 442	44 190
Swedbank	3,08%	2025-11-25	898 219	67 788
			4 194 631	**192 642**

Långfristig del	645 063
Nästa års amortering av långfristig skuld	52 656
Lån som ska konverteras inom ett år	3 496 912
Kortfristig del	3 549 568
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	192 642
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	770 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	86 365	89 982
Upplupna räntekostnader	19 717	21 986
Övriga upplupna kostnader	43 142	50 626
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**149 224**	**162 594**

Haparanda 2025- 04-22

Michael Anundi

Marja-Leena Lakso

Mika Järvelin

Satu Hietala

Teemu Harjuniemi

Jan Mikael Jäärni

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -05-06

Mattias Fjellvind
Av föreningen vald revisor

Oscar Rosdahl
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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lokföraren i Haparanda, org.nr. 716415-8359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lokföraren 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.

GR

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 Lokföraren 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 den 6 / 5 - 2025

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fjellvind
Av föreningen vald revisor