



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kallkällan i Luleå

797000-1959

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan i Luleå, 797000-1959 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 fastigheten Kalkällan 5-8 och 11-12. På fastigheten har under 1966-68 uppförts 8 flerfamiljshus med adress Lingonstigen 1-77 och 2-80 och innehåller 423 bostadsrätter, 5 hyreslägenheter med 2 rum och kök och 82 förråd. Dessutom finns 277 st bilplatser i kallgarage samt 177 st med motorvärmare, 51 st med carport inkl. motorvärmare, 31 st besöksplatser och 21 st husvagnsplatser. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring med samma bolag för föreningens lägenheter.

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

Bostadsrätter	Antal	Yta m2
1 rum och kök	49	2 013
2 rum och kök	79	5 669
3 rum och kök	224	18 944
4 rum och kök	72	7 392
Summa bostadsrätter	424	34 018
Hyreslägenheter	Antal	Yta m2
2 rum och kök	5	327
Summa hyreslägenheter	5	327
Förråd	Antal	Yta m2
Förråd	82	792
Summa förråd	82	792
Garage	Antal	Yta m2
Kallgarage	277	4 432
Summa garage	277	4 432
Föreningens totala uthyrningsbara ytor	788	39 569
Bilplatser med motorvärmare	177	
Carport inkl.motorvärmare	51	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1980-tal	Fasadrenovering, carportar, fjärrvärme
1986	Inklädnad fönsterparti aluminium
1998	Ombyggnation och inglasning av balkonger
1999	3 nya sophus
2002	Ombyggnation undercentraler
2003	Ombyggnation badrum och stambyte
2004	Webbel lägenheter
2004&2009	Utbyggnad bilplatser
2006-2009	Motorvärmare
2007	Kameraövervakning, ombyggnad ventilation
2008-2009	Renovering garage
2010	Markarbeten vägar och parkeringar, avloppsstammar källare delvis renoverade
2010	Webbaserad fjärravläsning motorvärmare
2011	Asfaltering vägar/parkeringsplatser, fastighetsboxar, byte 50 st källardörrar
2012	Fasadrenovering Hus B (målning), utbyggnad carport 4
2012	Relining avloppsstammar källare Lingonstigen 7-10,23,25,26,28,44,46,47,49,69,71,72 och 74
2012	Breddning och asfaltering av 89 st bilplatser med motorvärmare
2013	Fasadrenovering Hus A,P,R (målning)
2013	Relining avloppsstammar källare hus A,B,C,D
2013-2014	Fönsterbyte samtliga hus, fasadmålning hus C,D,P,N
2014	Ombyggnad samtliga entreér utvändigt och byte entreportar. Montering porttelefoner samtliga entreér.
2014	Ny belysning fasad och entreér.
2014	Relining avloppsstammar källare hus N,O,P,R
2015	Trapphusbelysning i samtliga trapphus och energisparande åtgärder.
2015-2016	Underhåll i tvättstugorna och nya tvättmaskiner, torkskåp i vissa tvättstugor.
2016	Skärmtak på suterräng lgh och ny papptak på 1/2 området.
2017	Nytt papptak på andra 1/2 området
2017	Relining
2017	Byte 1 av 4 undercentraler fjv
2018	Byte lägenhetsdörrar
2018	Bokningssystem tvättstuga och bastu
2018	Byte 1 undercentral fjv (nr 2 av 4)
2018	Inbrottslarm vicevärdskontor
2018	Plattsättning
2018	Underhåll elcentraler
2018	Byte torkskåp samt torktumlare
2020	Byte källarbelysning
2020	Renovering innergårdar
2020	Renovering grovtvättstuga, bastu samt omklädningsrum
2020	Byte plåtbeslag på garage
2021	Laddstolpar
2022	Relining
2022	Övernattningsrum
2023	Dränering halva hus A & P
2023	IMD installation av lägenheterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i juli 2023 och uppdaterade i samband med det sin underhållsplan. I samband med besiktningen uppkom följande brister:

- Behov av omläggning av asfalt
- Behov av förbättrad skötsel av växtlighet
- Behov av nya trafik hinder
- Behov av ommålning i trapphus och källare
- Behov att se över dagvattenlösningen
- Behov att byta ut basulavar och panel
- Behov att rusta upp parkeringshusen
- Behov att se över rökluckor
- Behov att se över ytterdörrar till källarna
- Ovanligt hög vattenförbrukning
- Felaktiga skyltar i miljörum
- Brister vid uppmärkning av dörrar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Dränerat halva hus A och halva hus P
- Bytt utrustning för individuell mätning och debitering av hushålls el i lägenheterna

Under de närmsta åren planerar styrelsen:

- Översyn av dagvatten- och avloppssystem
- Upprustning av parkeringshus
- Ommålning av trapphus och källargångar
- Omläggning av asfalt
- Basturenovering
- Utbyte av passage och bokningssystem
- Översyn av belysning, byte till led-armaturer
- Utökning av antalet laddplatser för elbilar
- Införande av ett återbruksrum
- Energibesparande åtgärder
- Byte av motorvärmarruttag
- Byte av takpapp på garagen
- Byte av föråldrade maskiner i tvättstugor

2017 togs beslut om att ombilda de nio stycken hyreslägenheterna föreningen har till bostadsrätter. En av dessa har upplåtits under 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutade om en avgiftshöjning på 7%. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 588 kr/m² upplåten bostadsrättsyta.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Angelica Borg	ordförande
Ove Johansson	vice ordförande
Anneli Andersson	sekreterare
Jan-Anders Perdahl	ledamot
Sofia Johansson	ledamot
Svein Stenhaug	ledamot
Jonas Lindström	ledamot
Jan Lundmark	ledamot utsedd av HSB Norr

Jonas Lindström avgick från styrelsen slutet av juli 2023
Ove Johansson avgick från styrelsen början av februari 2024

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Angelica Borg, Jan-Anders Perdahl, Sofia Johansson, Svein Stenhaug.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Angelica Borg, Anneli Andersson, Ove Johansson och Sofia Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Berglund och Henrik Barestrand, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Petterson, Åke Juntti och Kjell-Åke Sommeryd, med Mattias Petterson som sammankallande.

Fullmäktige i HSB Norrs föreningsstämma

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norr har varit Angelica Borg med Ove Johansson som ersättare.

Studie och fritidsverksamhet

Vårstädning och gemensam grillning under maj 2023.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Vid stämman deltog 69 medlemmar.

Föreningen har beslutat att i första läsningen anta nya stadgar, beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
Förvaltaravtal
El
Fjärrvärme
Snö och sandning

Leverantör

Telenor
Tele2
HSB Norr
Riksbyggen
HSB Norr
Luleå Energi
Luleå Energi
BDX

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 564 (566) 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	21 746	21 795	21 844	21 741	22 069
Resultat efter fin.poster i tkr	2 643	4 310	4 610	3 072	5 404
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	588	551	551	551	551
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	392	411	410	427	392
Energikostnad, kr/m2 totalyta	178	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	373	439	597	677	770
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	434	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1	1	1,2
Räntekänslighet i %	0,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	150	180	180	171	193
Soliditet i %	75,8	75,1	68,7	63,4	58,9
Sparande, kr/m2 totalyta	136	199	195	177	215

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 14 759 955 kr. Under året har föreningen amorterat 315 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 737 750	3 925 780	6 171 270	42 195 895	4 309 531
Egna lägenheter	-16 030				
Upplåtna lgh under året	-	1 626 700			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-16				4 309 530	-4 309 531
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-697 983	697 983	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			479 000	-479 000	
Årets resultat					2 643 101
Vid årets slut	1 721 720	5 552 480	5 952 287	46 724 408	2 643 101

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	46 724 409
Årets resultat	2 643 102
Totalt att disponera	49 367 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **49 367 511**

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	21 745 654	21 795 131
Övriga rörelseintäkter	3	-6 422	70 307
		<u>21 739 232</u>	<u>21 865 438</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-15 493 211	-14 102 932
Underhåll	5	-697 983	-590 406
Övriga externa kostnader	6	-345 011	-238 547
Personalkostnader	7	-425 219	-482 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 059 207	-1 918 261
		<u>-19 020 631</u>	<u>-17 332 823</u>
Rörelseresultat		2 718 601	4 532 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	122 265	1 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 765	-224 369
		<u>-75 500</u>	<u>-223 084</u>
Resultat efter finansiella poster		2 643 101	4 309 531
Resultat före skatt		2 643 101	4 309 531
Årets resultat	11	<u>2 643 101</u>	<u>4 309 531</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	12,22	66 283 123	62 963 604
Inventarier		51 565	57 402
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	9 500
		<u>66 334 688</u>	<u>63 030 506</u>
Summa anläggningstillgångar		66 334 688	63 030 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 573	-
Avräkning HSB Norr ek för		9 732 489	13 084 105
Övriga fordringar	14	31 730	30 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 394 821	1 470 778
		<u>11 161 613</u>	<u>14 585 465</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>		700	-
Summa omsättningstillgångar		16 162 313	14 585 465
SUMMA TILLGÅNGAR		82 497 001	77 615 971

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

Inbetalda insatser		1 721 720	1 718 420
Upplåtelseavgift		5 552 480	3 925 780
Yttre underhållsfond	16	5 952 286	6 171 269
		<u>13 226 486</u>	<u>11 815 469</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		46 724 409	42 195 895
Årets resultat		2 643 101	4 309 531
		<u>49 367 510</u>	<u>46 505 426</u>

Summa eget kapital**62 593 996** **58 320 895*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	17,22	14 444 955	7 469 955
		<u>14 444 955</u>	<u>7 469 955</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	315 000	7 605 000
Leverantörsskulder		1 628 933	845 499
Aktuell skatteskuld		85 608	55 578
Fond för inre underhåll	19	435 368	445 310
Övriga skulder	20	6 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 987 141	2 873 734
		<u>5 458 050</u>	<u>11 825 121</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**82 497 001** **77 615 971**

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	2 718 601	4 532 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 059 207	1 918 261
	<u>4 777 808</u>	<u>6 450 876</u>
Erhållen ränta	60 487	1 285
Erlagd ränta	-194 479	-229 226
	<u>4 643 816</u>	<u>6 222 935</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	126 951	-380 957
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	926 706	63 253
	<u>5 697 473</u>	<u>5 905 231</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 363 389	-189 715
Försäljning hyreslägenhet	1 630 000	-
Kortfristig placering	-5 000 000	-
	<u>-8 733 389</u>	<u>-189 715</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-315 000	-5 415 000
	<u>-315 000</u>	<u>-5 415 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-3 350 916</u>	<u>300 516</u>
Likvida medel vid årets början	<u>13 084 105</u>	<u>12 783 589</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>9 733 189</u>	<u>13 084 105</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	700	-
Avräkning HSB Norr ek för	9 732 489	13 084 105
	<u>9 733 189</u>	<u>13 084 105</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 1,9 %.

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 slutförfallodatum 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 255 433 kr

Redovisningsprinciper fortsätter på nästa sida.

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
Avgifter*	18 738 140	18 713 880
Hysesintäkter	1 573 024	1 609 366
Intäkter el	710 822	747 193
Intäkter bredband	641 513	641 931
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	62 614	84 201
Intäkter gemensamhetsutrymmen	23 146	100
	21 749 259	21 796 671
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-3 605	-1 540
	21 745 654	21 795 131

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten och värme.

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-6 422	70 307
	-6 422	70 307

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 594 847	1 500 639
Snöröjning och halkbekämpning	1 019 814	599 514
Reparationer	1 051 344	1 099 108
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 475 759	1 407 927
Uppvärmning	3 370 132	3 121 365
Vatten	2 205 872	1 787 056
Renhållning	874 454	845 593
Förvaltningskostnader	1 441 876	1 392 512
Försäkring	589 601	561 939
Fastighetsskatt/avgift	812 961	782 931
Kommunikation och media		
Datakommunikation	548 317	523 004
Kabel-TV	508 234	481 344
	15 493 211	14 102 932

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Underhåll gemensamma utrymmen	358 858	419 740
Underhåll installationer	-	16 625
Underhåll markytor	339 125	147 807
Underhåll garage och p-platser	-	6 234
	697 983	590 406

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	119 905	23 776
Telefon och porto mm	18 426	38 128
Kundförluster	843	293
Externa tjänster konsulter, bankkostnader, inkasso	5 585	16 748
Bolagsverket, kopiering årsredovisningar, övrigt	49 000	3 168
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	151 252	156 434
	345 011	238 547

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	318 300	363 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	18 000	9 000
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	968	968
Övriga personalkostnader	1 429	-
Sociala kostnader	86 322	108 259
Utbildning	-	750
	425 219	482 677

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 009 212	1 874 128
Inventarier	5 838	973
Markanläggningar	44 157	43 160
	2 059 207	1 918 261

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	122 265	1 285
Summa	122 265	1 285

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	195 705	222 594
Övriga finansiella kostnader	2 060	1 775
Summa	197 765	224 369

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	2 643 101	4 309 531
Reservering till yttre underhållsfond	-479 000	-577 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	697 983	590 406
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 862 084	4 322 937

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 och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	101 640 147	96 289 252
-Årets anskaffningar		
<i>Dränering halva hus A</i>	2 070 750	-
<i>Dränering halva hus P</i>	2 277 050	-
<i>Individuell mätning och debitering av el i lägenheterna</i>	1 015 588	-
<i>Övernattningsrum</i>	-	36 541
<i>Relining</i>	-	165 050
- Omklassificeringar		
<i>Dränering halva hus A & P</i>	9 500	-
<i>Övernattningsrum</i>	-	399 347
<i>Relining</i>	-	4 670 207
<i>Laddplatser för elbilar</i>	-	79 750
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	107 013 035	101 640 147
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-39 713 283	-37 795 995
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 053 369	-1 917 288
Summa ackumulerade avskrivningar	-41 766 652	-39 713 283
Bokfört värde byggnader	64 530 901	61 167 225
Bokfört värde markanläggningar	715 482	759 639
Bokfört värde mark	1 036 740	1 036 740
Summa bokfört värde byggnader och mark	66 283 123	62 963 604
Taxeringsvärde byggnader:	288 728 000	288 728 000
Taxeringsvärde mark:	128 400 000	128 400 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	9 500	5 229 054
Laddplatser för elbilar	-	-159 500
Övernattningsrum	-	-399 347
Relining	-	-4 670 207
Dränering halva hus A & P	-9 500	9 500
Redovisat värde vid årets slut	-	9 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 730	30 582
	31 730	30 582

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	250 392	257 281
Securitas	14 906	13 556
Fastighetsförsäkring	492 855	589 539
Tele2 - Kabel-TV	130 008	126 956
Telenor - Gruppanslutning	84 945	84 944
Riksbyggen - Teknisk förvaltning	318 599	292 120
Övrigt	30 166	33 235
Momsfordran	11 172	73 147
Upplupen ränteintäkt HSB bunden placering	61 778	-
	1 394 821	1 470 778

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 171 269	6 184 674
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	479 000	577 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-697 983	-590 405
Fondbehållning vid årets slut	5 952 286	6 171 269

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2025-12-22	3,58 %	7 290 000	7 470 000
SEB	2025-01-28	1,09 %	7 469 955	7 604 955
Totala skulder på bokslutsdagen			14 759 955	15 074 955
Nästa års amortering			-315 000	-315 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 260 000	-1 260 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 184 955	13 499 955
Totala skulder på bokslutsdagen			14 759 955	15 074 955
Avgår kortfristig del			-315 000	-7 605 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 444 955	7 469 955

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	315 000	315 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	7 290 000
	315 000	7 605 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	445 310	454 160
Uttag under året	-9 942	-8 850
Vid årets utgång	435 368	445 310

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	6 000	-
	6 000	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	255 400	272 000
Soc.avg arvoden	66 849	78 590
Räntor	26 178	22 892
Förutbetalda avgifter/hyror	1 875 805	1 789 005
Revision	28 750	28 000
Föreningsvald revisor	9 000	-
El	163 911	156 310
Fjärrvärme	529 271	479 924
Snöröjning	31 977	39 900
Övrigt	-	7 113
	2 987 141	2 873 734

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 065 100	23 065 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 065 100	23 065 100

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala underskrift

Angelica Borg

Anneli Andersson

Jan-Anders Perdahl

Svein Stenhaug

Sofia Johansson

Jan Lundmark

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

Anders Berglund
av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Barestrand
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkällan i Luleå, org.nr. 797000-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkällan i Luleå 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kalkällan i Luleå 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 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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Berglund
Av föreningen vald revisor

Henrik Barestrand
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANGELICA BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:16:35



SOFIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 12:04:59



ANNELI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 13:02:11



JAN LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:49:33



JAN ANDERS PERDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:35:15



SVEIN STENHAUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 21:14:01



HENRIK BARESTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 06:23:23



ANDERS BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:30:01



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 13:09:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HENRIK BARESTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 06:25:43



ANDERS BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:19:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 13:07:19

