



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Posthornet i Kalix
798200-0221

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Posthornet i Kalix, 798200-0221 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 Posthornet 10. På fastigheten har under år 1960 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Köpmannagatan 10 och Torggatan 6. Dessutom finns 1 garagebyggnad, 7 st bilplatser i kallgarage och 48 st p-platser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	10	306
2 rum och kök	19	1 090,5
3 rum och kök	16	1 103,5
4 rum och kök	5	420
7 rum och kök	1	141,5
Bostadsrättslägenheter	51	3 061,5
Lokaler bostadsrätt	8	475
Lokaler	11	788
Garage	7	112

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Bastuanläggning	2016	Byte ytterdörrar
2009	Byte stamventiler	2017	Ny belysning, källardörrar
2010	Ytterdörrar lokaler	2019	Renovering av bastu
2010-2011	14 st nya parkeringsplatser	2021	Ny fjärrvärmecentral
2011	Ny tvättstuga	2023	Helrenovering lokal 9022 och 9006
2012	Ny elmätare		
2014-2015	Ny ventilation		
2016	Fasadrenovering		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Helrenovering av lokal 9022 och 9006. Byte elmätare.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var hösten 2023. Vid besiktningen framkom inga större brister men att papptak på Torggatan 6 bör bytas inom 6 år.

Styrelsen kommer att uppdatera underhållsplanen under 2024. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 5 % höjning av avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 803 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 73 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Helena Jakobsson	ordförande
Sven-Olof Sundqvist	sekreterare
Nina Johansson	ledamot
Johan Sundqvist	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr
Nina Persson	suppleant
Leif Karlsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Jakobsson, Sven-Olof Sundqvist, Nina Johansson och Johan Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Jakobsson, Nina Johansson, Johan Sundqvist och Sven-Olof Sundqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sikström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte tillsatt någon valberedning under året.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Helena Jakobsson samt Sven-Olof Sundqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 6 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningsen anta 2023 års normalstadgar för HSB-brf. Stämman beslutade att anta motion om att i framtiden utöka parkeringsplatser och vid behov uppföra laddstolpar för elbilar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29, då närvarade 4 medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB-brf.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Kalix vaktmästeri
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Solör bioenergi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (64) 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.

Under året har två bostadsrättslokaler varit i föreningens ägo, varav en sålts under året och den andra sålts under 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 441	2 341	2 346	2 459	2 509
Resultat efter fin.poster i tkr	-167	-8	77	66	155
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	696	610	598	598	598
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	101	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	455	429	440	452	431
Energikostnad, kr/m2 totalyta	228	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	414	463	489	472	492
Soliditet i %	73,8	76,2	75,8	76,4	76,6
Sparande, kr/m2 totalyta	52	72	49	81	95

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).

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	300 210	1 998 665	3 153 060	-9 459
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20			-9 459	9 459
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-233 027	233 027	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		73 000	-73 000	
Årets resultat				-167 784
Vid årets slut	300 210	1 838 638	3 303 628	-167 784

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 303 628
Årets resultat	-167 784
Totalt att disponera	3 135 844

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 135 844
--------------------------------	------------------

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

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 nära ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har inga lån och planerat underhåll kan finansieras med egna medel. Föreningen har ett positivt kassaflöde, avgifterna har höjts från 2024-01-01 och budget för 2024 visar ett positivt resultat.

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	2 441 117	2 341 449
Övriga rörelseintäkter	3	5 558	4 710
		<u>2 446 675</u>	<u>2 346 159</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 020 698	-1 849 909
Underhåll	5	-233 027	-175 775
Övriga externa kostnader	6	-29 871	-26 820
Personalkostnader	7	-166 796	-149 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-164 671	-153 217
		<u>-2 615 063</u>	<u>-2 355 061</u>
Rörelseresultat		-168 388	-8 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 634	473
		<u>1 634</u>	<u>473</u>
Resultat efter finansiella poster		-166 754	-8 429
Resultat före skatt		-166 754	-8 429
Aktuell skatt		-1 030	-1 030
Årets resultat	10	-167 784	-9 459

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	3 679 933	3 691 892
		<u>3 679 933</u>	<u>3 691 892</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 680 433	3 692 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 999	8 567
Aktuell skattefordran		59 880	59 880
Avräkning HSB Norr ek för		1 272 180	1 359 456
Övriga fordringar	12	12 131	43 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	117 322	122 307
		<u>1 466 512</u>	<u>1 593 792</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 999 464	1 852 483
Summa omsättningstillgångar		3 465 976	3 446 275
SUMMA TILLGÅNGAR		7 146 409	7 138 667

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

Inbetalda insatser		300 210	300 210
Yttre underhållsfond	14	1 838 638	1 998 665
		<u>2 138 848</u>	<u>2 298 875</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 303 628	3 153 060
Årets resultat		-167 784	-9 459
		<u>3 135 844</u>	<u>3 143 601</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**5 274 692** **5 442 476*****Kortfristiga skulder***

Leverantörsskulder		101 221	92 397
Fond för inre underhåll	15	1 296 796	1 275 124
Övriga skulder	16	45 615	30 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	428 085	298 304
		<u>1 871 717</u>	<u>1 696 191</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**7 146 409** **7 138 667**

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	-169 418	-8 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 671	153 217
	-4 747	144 315
Erhållen ränta	1 634	473
Betald skatt	-1 030	-1 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 143	143 758
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	47 842	14 549
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	167 688	-45 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 387	112 864
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-152 712	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152 712	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	58 675	112 864
Likvida medel vid årets början	3 211 938	3 099 075
Likvida medel vid årets slut	3 270 613	3 211 939
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 999 464	1 852 483
Avräkning HSB Norr ek för	1 272 179	1 359 456
	3 271 643	3 211 939

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 1,5% 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.

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/lghet 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.

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. 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*	2 251 656	2 207 556
Hysesintäkter	211 755	130 704
Intäkter el	93 418	112 960
Intäkter bredband	76 500	76 500
Intäkter kabel-tv	28 152	28 152
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 878	9 166
Vinst vid avyttring bostadsrättslokaler	5 000	5 000
	2 674 359	2 570 038

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-160 067	-160 067
Avgiftsbortfall	-73 175	-65 490
Rabatter/Avdrag	-	-3 032
	2 441 117	2 341 449

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 550	3 450
Fakturerade kostnader mm	8	1 260
	5 558	4 710

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	275 444	267 893
Snöröjning och halkbekämpning	51 638	24 101
Reparationer	112 720	19 266
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	155 134	169 347
Uppvärmning	630 386	532 787
Vatten	225 452	267 365
Renhållning	85 893	82 025
Förvaltningskostnader	199 027	207 280
Försäkring	43 897	40 944
Fastighetsskatt/avgift	81 815	81 815
Kommunikation och media		
Datakommunikation	78 065	77 957
Kabel-TV	81 227	79 129
	2 020 698	1 849 909

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll lokaler	86 811	98 915
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	64 169	56 982
Utfört underhåll mark	82 047	19 878
	233 027	175 775

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 372	2 195
Kundförluster	3 748	-
Inkassokostnader, konsultkostnader	-	2 925
Bolagsverket m m	2 923	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 828	21 700
	29 871	26 820

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	70 600	59 400
Vicevärd	60 000	60 000
Bilersättningar	100	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 563	7 038
Övriga personalkostnader	110	76
Sociala kostnader	25 423	19 826
	166 796	149 340

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Sven-Olof Sundqvist

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	164 671	153 217
	164 671	153 217

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 634	473
Summa	1 634	473

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-167 784	-9 459
Reservering till yttre underhållsfond	-73 000	-67 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	233 027	175 776
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-7 757	99 317

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	10 943 991	10 943 991
-Årets anskaffningar - elmätare	152 712	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 096 703	10 943 991
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 468 659	-7 315 442
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-164 671	-153 217
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 633 330	-7 468 659
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	103 375	103 375
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	103 375	103 375
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-103 375	-103 375
Summa ackumulerade avskrivningar	-103 375	-103 375
Bokfört värde byggnader	3 463 373	3 475 332
Bokfört värde mark	216 560	216 560
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 679 933	3 691 892
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	16 124 000	16 124 000
Taxeringsvärde mark:	4 675 000	4 675 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	-	32 810
Skattekonto	12 131	10 772
	12 131	43 582

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	33 553	51 568
Försäkring	31 063	28 367
Fordran moms	13 632	5 794
Kabel-tv	20 560	20 117
Bredband	12 751	12 751
Övrigt	5 763	3 710
	117 322	122 307

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 998 665	2 107 440
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	73 000	67 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-233 027	-175 775
Fondbehållning vid årets slut	1 838 638	1 998 665

Not 15 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 275 124	1 180 900
Årets avsättning	160 067	160 067
Uttag under året	-138 395	-65 843
Vid årets utgång	1 296 796	1 275 124

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	23 130	19 770
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 093	10 596
Momsskuld	7 552	-
Övriga kortfristiga skulder	840	-
	45 615	30 366

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	259 465	202 183
Borevision	12 000	11 400
El	18 466	20 612
Fjärrvärme	72 290	60 625
Snöröjning	3 017	2 861
Övrigt	62 847	623
	428 085	298 304

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Helena Jakobsson

Nina Johansson

Johan Sundqvist

Sven-Olof Sundqvist

Maud Berglund

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

Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor

*Borevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund*

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 Posthornet i Kalix, org.nr. 798200-0221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Posthornet i Kalix 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.

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 Posthornet i Kalix 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.

Kalix

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA JAKOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:02:16



MAUD BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:02:45



SVEN-OLOF SUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:35:15



JOHAN SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:39:53



NINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:35:29



ULF SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:06:53



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:21:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULF SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:08:48



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:21:07

