



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gamla Staden i Kalix
716415-8540

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 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 Gamla Staden 17. På fastigheten har under 1986 uppförts tre flerfamiljshus med adress Centralgatan 4 A-F och 6 A-D samt Torggatan 15 A-C. De tre husen innehåller 35 bostadsrätter. Dessutom finns 2 garagebyggnader, 18 st bilplatser i kallgarage och 10 st med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	16	1 013
3 rum och kök	17	1 407
Bostäder	35	2 515
Garageplatser	18	288
Bilplatser med motorvärmare.	10	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Ny plåtfasad på sydöstra gaveln	2013	Ombyggnad av bastu
2011	Monterat säkerhetsvajer i fjäderpaket i alla garage	2014	Ombyggnad ventilation
2011	Målning av trapphus	2016	Ny fasad gavel Centralg 6
2012	Nya kodlås på portarna 15 A & B	2016	Nya garageportar
2013	Ny träfasad på södervägg, Centralg 4	2018	Ny värmeanläggning/värmeväxlare
2013	Nytt staket mellan Gamla Staden 17 & 11-13	2021	Målning av fasad
		2023	Installerat elavläsning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Gemensam el med individuell elavläsning har installerats.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-05-15. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av en hiss på Torggatan 15A, klä in fasad vid sopnedkast, översyn av värme och termostater i föreningen.

Styrelsen beslutade under hösten 2023 att upphandla Tele2 som leverantör av gemensamt bredband med start 2024-01-01. En omfattande vattenskada skedde i slutet av 2023 i en av lägenheterna i samband med renovering som resulterade i att tre lägenheter drabbades och är under reparation.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 12 % from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 872 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ellinor Söderlund	ordförande
Jan-Olov Hjelm	vice ordförande
Antonia Svärd	sekreterare
Lars-Gunnar Nilsson	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ellinor Söderlund, Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ellinor Söderlund, Jan-Olov Hjelm, Lars-Gunnar Nilsson och Maud Berglund två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingela Rönnbäck, vald av föreningen, samt av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roland Nordin.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Ellinor Söderlund med Jan-Olov Hjelm som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Vid stämman deltog 13 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-16. Vid extrastämman deltog 11 medlemmar. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel och städ	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, vattenfall
Fjärrvärme	Solör

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 44 (45) 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	2 296	2 170	2 067	2 068	2 047
Resultat efter fin.poster i tkr	239	361	176	257	401
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	872	830	798	798	790
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	422	414	441	473	401
Energikostnad, kr/m2 totalyta	182	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 081	3 536	3 639	3 741	3 844
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 434	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,8	2,3	2	2,1	2
Räntekänslighet i %	3,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	802	904	933	948	909
Soliditet i %	42,5	41	39	38	36
Sparande, kr/m2 totalyta	223	283	260	230	298

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 8 636 586 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	633 999	2 272 369	3 219 484	361 368
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-23			361 368	-361 368
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-23 473	23 473	
Årets resultat				239 207
Vid årets slut	633 999	2 248 896	3 604 325	239 207

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 604 325
Årets resultat	239 207
Totalt att disponera	3 843 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 843 532
--------------------------------	------------------

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	2 295 634	2 170 065
Övriga rörelseintäkter	3	5 063	3 775
		<u>2 300 697</u>	<u>2 173 840</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 182 266	-1 040 038
Underhåll	5	-23 473	-72 876
Övriga externa kostnader	6	-20 476	-38 062
Personalkostnader	7	-137 618	-94 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-361 570	-360 242
		<u>-1 725 403</u>	<u>-1 605 649</u>
Rörelseresultat		575 294	568 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	85	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-336 172	-206 877
		<u>-336 087</u>	<u>-206 823</u>
Resultat efter finansiella poster		239 207	361 368
Resultat före skatt		239 207	361 368
Årets resultat	11	<u>239 207</u>	<u>361 368</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	12,21	13 265 772	13 467 878
		<u>13 265 772</u>	<u>13 467 878</u>
Summa anläggningstillgångar		13 265 772	13 467 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 208
Avräkning HSB Norr ek för		2 465 794	2 274 226
Övriga fordringar	13	44 854	4 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 772	24 031
		<u>2 572 420</u>	<u>2 304 358</u>
Summa omsättningstillgångar		2 572 420	2 304 358
SUMMA TILLGÅNGAR		15 838 192	15 772 236

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

Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond	15	2 248 896	2 272 369
		<u>2 882 895</u>	<u>2 906 368</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 604 325	3 219 484
Årets resultat		239 207	361 368
		<u>3 843 532</u>	<u>3 580 852</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**6 726 427** **6 487 220***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	7 415 220	7 692 865
		<u>7 415 220</u>	<u>7 692 865</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 221 366	1 201 257
Leverantörsskulder		78 204	29 662
Aktuell skatteskuld		13 038	8 629
Fond för inre underhåll	18	6 782	6 782
Övriga skulder	19	42 738	28 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	334 417	317 543
		<u>1 696 545</u>	<u>1 592 151</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 838 192** **15 772 236**

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	575 294	568 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	361 570	360 242
	<u>936 864</u>	<u>928 433</u>
Erhållen ränta	85	54
Erlagd ränta	-339 199	-180 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 750	747 586
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 541	5 186
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	86 360	16 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 569	768 926
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 465	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 465	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-257 536	-257 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 536	-257 536
Årets kassaflöde	191 568	511 390
Likvida medel vid årets början	2 274 226	1 762 836
Likvida medel vid årets slut	2 465 794	2 274 226
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 465 794	2 274 226
	<u>2 465 794</u>	<u>2 274 226</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 2 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 993 229 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens 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*	2 191 728	2 087 328
Hysesintäkter	76 123	72 749
Intäkter el	22 836	2 740
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 947	7 248
	2 295 634	2 170 065

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 063	3 775
	5 063	3 775

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	141 044	132 185
Snöröjning och halkbekämpning	83 730	53 469
Reparationer	97 144	66 924
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	90 942	70 331
Uppvärmning	284 362	235 822
Vatten	136 147	141 300
Renhållning	72 298	71 409
Förvaltningskostnader	138 817	135 686
Försäkring	59 278	54 862
Fastighetsskatt/avgift	55 049	55 049
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	22 255	21 801
	1 182 266	1 040 038

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	7 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt	23 473	40 876
Utfört underhåll mark	-	25 000
	23 473	72 876

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	7 745
Kreditupplysning, kontorsmaterial	1 547	2 743
Kundförluster	-	60
Bankkostnader	-	654
Bolagsverket m m	1 368	6 964
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 561	19 896
	20 476	38 062

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	75 125	54 426
Vicevärd	36 000	20 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Övriga personalkostnader	-	57
Sociala kostnader	22 493	15 198
Utbildning	-	750
	137 618	94 431

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	361 570	360 242
	361 570	360 242

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	85	54
Summa	85	54

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	335 939	206 835
Övriga finansiella kostnader	233	42
Summa	336 172	206 877

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	239 207	361 368
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	23 473	72 876
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	262 680	434 244

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	18 334 960	18 334 960
-Årets anskaffningar	159 465	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	18 494 425	18 334 960
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 567 082	-5 206 841
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-361 571	-360 241
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 928 653	-5 567 082
Bokfört värde byggnader	12 565 772	12 767 878
Bokfört värde mark	700 000	700 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 265 772	13 467 878
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	14 329 000	14 329 000
Taxeringsvärde mark:	3 316 000	3 316 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	40 666	790
Skattekonto	4 188	4 103
	44 854	4 893

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	20 350	-
Bredband	12 233	-
Kabel-tv	7 856	5 503
Försäkring	20 381	18 528
Momsfordran	952	-
	61 772	24 031

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 272 369	2 345 245
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-23 473	-72 876
Fondbehållning vid årets slut	2 248 896	2 272 369

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2026-02-25	1,47 %	2 146 200	2 321 400
Stadshypotek	2027-10-30	4,67 %	5 502 760	5 561 300
Stadshypotek	2024-01-30	4,50 %	987 626	1 011 422
Totala skulder på bokslutsdagen			8 636 586	8 894 122
Nästa års amortering			-257 536	-213 631
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 030 144	-795 984
Omfem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 348 906	7 884 507
Totala skulder på bokslutsdagen			8 636 586	8 894 122
Avgår kortfristig del			-1 221 366	-1 201 257
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 415 220	7 692 865

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	257 536	213 631
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	963 830	987 626
	1 221 366	1 201 257

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	6 782	6 782
Vid årets utgång	6 782	6 782

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	28 437	17 976
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 061	10 182
Övriga kortfristiga skulder	240	120
	42 738	28 278

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	49 426	52 453
Förutbetalda avgifter/hyror	199 264	177 935
Borevision	12 000	11 310
El	15 102	8 625
Fjärrvärme	34 875	28 835
Snöröjning	18 750	13 125
Övrigt	5 000	25 260
	334 417	317 543

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 500 000	17 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Ellinor Söderlund

Jan-Olov Hjelm

Lars-Gunnar Nilsson

Antonia Svärd

Maud Berglund

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

Ingela Rönnbäck
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 Gamla staden i Kalix, org.nr. 716415-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gamla staden 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Rönnbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELLINOR SÖDERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:31:23



JAN-OLOV HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:13:02



LARS-GUNNAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:53:00



MAUD BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:53:21



ANTONIA SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:25:48



BRITT INGELA EL RÖNNBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:21:39



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:13:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BRITT INGELA EL RÖNNBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:17:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:10:17

