



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Gamla Staden i Kalix

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gamla Staden i Kalix med säte i KALIX org.nr. 716415-8540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kalix kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamla Staden 17	1986-01-01	1986

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 516
16	garageplatser	256
10	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 772

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ellinor Söderlund	Ordförande	2022-05-25
Jan-Olov Hjelm	Ledamot	2020-06-11
Lars-Gunnar Nilsson	Ledamot	2020-06-11
Maud Berglund	Ledamot	2016-05-31
Antonia Svärd	Ledamot	2023-08-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellinor Söderlund, Jan-Olov Hjelm, Lars-Gunnar Nilsson och Antonia Svärd.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Olov Hjelm, Lars-Gunnar Nilsson, Maud Berglund och Ellinor Söderlund.

Revisorer har varit: Britt Ingela El Rönnbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roland Nordin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under 2024.

Under året har föreningen bytt ut en hiss på Torggatan 15A.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2009 Ny plåtfasad på sydöstra gaveln
- 2011 Monterat säkerhetsvajer i fjäderpaket i alla garage, målning av trapphus
- 2012 Nya kodlås på portarna 15 A och B
- 2013 Ny träfasad på södervägg Centralg 4, nytt staket mellan Gamla staden 17 och 11-13, ombyggnad bastu
- 2014 Ombyggnad ventilation
- 2016 Ny fasad gavel Centralg 6, nya garageportar
- 2018 Ny värmeanläggning/värmeväxlare
- 2021 Målning av fasad
- 2023 Installerat elavläsning
- 2024 Byte av en hiss

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Klä in fasad vid sopnedkast, uppgradera vissa termostater i fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	265	223	283	260	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 023	3 081	3 536	3 639	3 741
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 330	3 434	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	240	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	872	830	798	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 660	2 296	2 170	2 067	2 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	239	361	176	257
Soliditet, %	44	43	41	39	38

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	633 999	0	0	633 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 248 896	0	-52 930	2 195 966
S:a bundet eget kapital, kr	2 882 895	0	-52 930	2 829 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 604 325	239 207	52 930	3 896 461
Årets resultat, kr	239 207	-239 207	223 920	223 920
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 843 532	0	276 850	4 120 381
S:a eget kapital, kr	6 726 427	0	223 920	6 950 346

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 930 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 843 532
Årets resultat, kr	223 920
Reservation till underhållsfond, kr	-7 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 930
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 120 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 120 382

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 660 451	2 295 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 882	5 063
Summa Rörelseintäkter		2 667 333	2 300 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 458 534	-1 185 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 672	-37 315
Personalkostnader	Not 6	-106 153	-140 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-377 408	-361 570
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-74 253	0
Summa Rörelsekostnader		-2 121 019	-1 725 403
Rörelseresultat		546 314	575 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	275	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-322 669	-336 172
Summa Finansiella poster		-322 394	-336 087
Resultat efter finansiella poster		223 920	239 207
Resultat före skatt		223 920	239 207
Årets resultat		223 920	239 207

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 886 553	13 265 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 886 553	13 265 772
Summa Anläggningstillgångar		13 886 553	13 265 772

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 246	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 903 809	2 510 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 852	61 772
Summa Kortfristiga fordringar		1 976 907	2 572 420
Summa Omsättningstillgångar		1 976 907	2 572 420
Summa Tillgångar		15 863 460	15 838 192

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	633 999	633 999
Fond för yttre underhåll	2 195 966	2 248 896
Summa Bundet eget kapital	2 829 965	2 882 895

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 896 461	3 604 325
Årets resultat	223 920	239 207
Summa Fritt eget kapital	4 120 381	3 843 532

Summa Eget kapital	6 950 346	6 726 427
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 121 514	7 415 220
Summa Långfristiga skulder		8 121 514	7 415 220

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		257 536	1 221 366
Leverantörsskulder		70 478	78 204
Skatteskulder		3 952	13 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	36 614	49 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	423 020	334 408
Summa Kortfristiga skulder		791 600	1 696 545

Summa Skulder		8 913 114	9 111 765
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 863 460	15 838 192
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 546 314 575 294

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 377 408 361 570

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

377 408 361 570

Erhållen ränta 275 85

Erlagd ränta -323 806 -339 199

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

600 191 597 750

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 27 583 -75 541

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 60 974 86 360

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

88 557 10 819

Kassaflöde från den löpande verksamheten

688 748 608 569

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -998 189 -159 465

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-998 189 -159 465

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -257 536 -257 536

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-257 536 -257 536

Årets kassaflöde

-566 977 191 568

Likvida medel vid årets början

2 465 794 2 274 226

Likvida medel vid årets slut

1 898 817 2 465 794

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 993 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 454 660	2 191 728
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	61 012	20 350
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	60 480	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 540	90 540
	Hyror förbrukningsbaserad	3 107	2 486
	Övriga primära intäkter	5 442	4 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 675 241	2 310 051
	Hyresbortfall	-14 790	-14 417
	<i>Summa</i>	-14 790	-14 417
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 660 451	2 295 634

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten, värme, el, bredband, tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 882	5 063
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 882	5 063

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-151 039	-141 043
	Snö och halk-bekämpning	-67 899	-83 730
	Reparationer	-93 367	-92 144
	Planerat underhåll	-59 930	-23 473
	Försäkringsskador	-8 152	-5 000
	El	-142 854	-90 942
	Uppvärmning	-371 632	-284 362
	Vatten	-152 172	-136 147
	Sophämtning	-75 564	-72 298
	Fastighetsförsäkring	-69 281	-59 278
	Kabel-TV och bredband	-81 631	-23 454
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 049	-55 049
	Förvaltningsavtalskostnader	-126 642	-118 917
	Övriga driftkostnader	-3 321	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 458 534	-1 185 838

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 973	0
	Administrationskostnader	0	-947
	Extern revision	-16 825	-11 815
	Konsultkostnader	-48 750	0
	Medlemsavgifter	-14 500	-14 500
	Föreningsverksamhet	-6 649	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-7 975	-9 454
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-104 672	-37 315
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 375	-69 125
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-36 000	-36 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-6 000
	Sociala avgifter	-15 778	-22 493
	Övriga personalkostnader	0	-3 061
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-106 153	-140 679
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-377 408	-361 570
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-377 408	-361 570
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning hiss	-74 253	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-74 253	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	275	85
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	275	85

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-322 526	-335 939
	Övriga räntekostnader	-143	-233
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-322 669	-336 172
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 494 425	18 334 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
	Årets investeringar	1 072 442	159 465
	Årets försäljningar/utrangeringar	-207 583	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 059 284	19 194 425
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 928 653	-5 567 082
	Årets avskrivningar	-377 408	-361 570
	Återförda avskrivningar	133 330	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 172 731	-5 928 653
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 886 553	13 265 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	129 000	129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 143 000	3 143 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	173 000
	<i>Summa</i>	17 645 000	17 645 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 500 000	17 500 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 898 817	2 465 794
	Övriga fordringar	4 992	44 854
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 903 809	2 510 648

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	24 457	20 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 395	41 391
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 852	61 772

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,47%	2026-02-25	1 971 000	175 200
Swedbank	3,69%	2029-01-25	963 830	23 796
Stadshypotek	4,67%	2027-10-30	5 444 220	58 540
			8 379 050	257 536

Långfristig del	8 121 514
Nästa års amortering av långfristig skuld	257 536
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	257 536
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	257 536
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 030 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	29 832	42 498
Inre fond	6 782	6 782
Övriga kortfristiga skulder	0	249
Summa Övriga skulder	36 614	49 529

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	228 084	199 255
Upplupna räntekostnader	48 289	49 426
Övriga upplupna kostnader	146 647	85 727
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 020	334 408

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gamla staden i Kalix för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Rönnbäck
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-24 kl. 19:08:50



JAN-OLOV HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:54:26



LARS-GUNNAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:17:29



MAUD BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:02:50



ANTONIA SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:18:13



BRITT INGELA EL RÖNNBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:21:52



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:00:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 18:24:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:57:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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