



# ÅRSREDOVISNING 2021

**HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix**  
716415-8540

**2021-01-01 - 2021-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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	
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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Målning av garage samt 2 hus.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var augusti-21. Då konstaterades att nästan alla stuprör måste bytas år 2022.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av balkongdörrar samt fönster.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja årsavgifterna med 4% from 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 798 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Roger Johannssen	ordförande
Jan-Olov Hjelm	vice ordförande
Pia Brännvall	sekreterare
Lars-Gunnar Nilsson	ledamot

Maud Berglund utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Catarina Nordin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Johannssen, Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson samt suppleanten Catarina Nordin.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Roger Johannssen, Jan-Olov Hjelm, Pia Brännvall och Lars-Gunnar Nilsson 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 och Anna Hedlund med Roland Nordin som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Roger Johannssen med Jan-Olov Hjelm som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 12 fullmakter.

### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
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 överlåts. Föreningen hade vid årets slut 44 (43) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 067	2 068	2 047	2 026	2 009
Resultat efter fin.poster i tkr	176	257	401	352	328
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	798	798	790	782	775
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	441	473	401	422	392
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 639	3 741	3 844	3 946	4 048
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2,1	2	2	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	933	948	909	879	840
Sparande, kr/m2 totalyta*	260	230	298	258	259
Soliditet i %**	39	38	36	34	32

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 151 658 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	633 999	2 385 321	2 673 612	256 795
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-21			256 795	-256 795
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-140 076	140 076	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				176 125
<b>Vid årets slut</b>	<b>633 999</b>	<b>2 345 245</b>	<b>2 970 483</b>	<b>176 125</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp*

2 970 483

Årets resultat

176 125

**Totalt att disponera**

**3 146 608**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**3 146 608**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 067 092	2 067 508
Övriga rörelseintäkter	3	2 700	3 905
		<u>2 069 792</u>	<u>2 071 413</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 109 865	-1 190 484
Underhåll	5	-140 076	-
Övriga externa kostnader	6	-31 820	-22 271
Personalkostnader	7	-91 708	-83 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-337 634	-321 495
		<u>-1 711 103</u>	<u>-1 617 529</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 689</b>	<b>453 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	732	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-183 296	-198 166
		<u>-182 564</u>	<u>-197 089</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 125</b>	<b>256 795</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>176 125</b>	<b>256 795</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>176 125</b>	<b>256 795</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	13 828 119	13 584 411
		<u>13 828 119</u>	<u>13 584 411</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 828 119</b>	<b>13 584 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 183
Avräkning HSB Norr ek för		1 762 836	1 500 579
Övriga fordringar	13	4 069	4 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 249	57 598
		<u>1 798 154</u>	<u>1 563 407</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	-	658 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 798 154</b>	<b>2 221 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 626 273</b>	<b>15 806 129</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond	16	2 345 245	2 385 321
		<u>2 979 244</u>	<u>3 019 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 970 483	2 673 612
Årets resultat		176 125	256 795
		<u>3 146 608</u>	<u>2 930 407</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 125 852</b>	<b>5 949 727</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	2 321 400	5 619 840
		<u>2 321 400</u>	<u>5 619 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	6 830 258	3 789 354
Leverantörsskulder		54 743	138 994
Aktuell skatteskuld		8 478	20 809
Fond för inre underhåll	19	6 782	6 782
Övriga skulder	20	22 385	20 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	256 375	260 485
		<u>7 179 021</u>	<u>4 236 562</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 626 273</b>	<b>15 806 129</b>



## 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).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäkteredovisning*

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 1 459 kr/lgh för 2021, 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	2 007 000	2 007 000
Hysesintäkter	57 240	51 960
Intäkter el	1 906	3 343
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	946	5 205
	<b>2 067 092</b>	<b>2 067 508</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 700	3 905
	<b>2 700</b>	<b>3 905</b>

**Not 4 Drift**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	137 861	181 116
Snöröjning och halkbekämpning	68 830	54 058
Reparationer	81 500	132 059
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	88 225	79 112
Uppvärmning	233 739	222 521
Vatten	152 007	141 271
Renhållning	87 626	82 990
Förvaltningskostnader	130 228	176 409
Försäkring	53 434	37 557
Fastighetsskatt/avgift	46 043	46 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	29 172	36 148
	<b>1 109 865</b>	<b>1 190 484</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	53 778	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	86 298	-
	<b>140 076</b>	<b>-</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	12 506	840
Kreditupplysning, kontorsmaterial	2 197	3 271
Kundförluster	9	60
Bankkostnader	469	-
Bolagsverket m m	2 139	3 600
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 500	14 500
	<b>31 820</b>	<b>22 271</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2021	2020
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 826	42 225
Vicevärd	28 000	23 547
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	2 500
Övriga personalkostnader	147	-
Sociala kostnader	14 235	15 007
Utbildning	1 500	-
	<u>91 708</u>	<u>83 279</u>

Vicevärd har varit Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Byggnader	337 634	321 495
	<u>337 634</u>	<u>321 495</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	732	986
Övriga ränteintäkter	-	91
<b>Summa</b>	<u>732</u>	<u>1 077</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	183 253	198 166
Övriga finansiella kostnader	43	-
<b>Summa</b>	<u>183 296</u>	<u>198 166</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2021	2020
Årets resultat	176 125	256 795
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	140 076	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>216 201</u>	<u>156 795</u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 753 618	17 753 618
-Årets anskaffningar, målning fasad	581 342	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>18 334 960</b>	<b>17 753 618</b>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 869 207	-4 547 712
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-337 634	-321 495
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 206 841</b>	<b>-4 869 207</b>
 Bokfört värde byggnader	13 128 119	12 884 411
Bokfört värde mark	700 000	700 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 828 119</b>	<b>13 584 411</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	11 733 000	11 733 000
Taxeringsvärde mark:	2 861 000	2 861 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 069	4 047
	<b>4 069</b>	<b>4 047</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv	5 433	9 161
Försäkring	17 816	17 812
Kreditering	-	30 625
Vicevärdsarvode	8 000	-
	<b>31 249</b>	<b>57 598</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Fasträntekonto	-	658 311
	<b>-</b>	<b>658 311</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 385 321	2 285 321
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-140 076	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 345 245</b>	<b>2 385 321</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank	2026-02-25	1,47 %	2 496 600	2 671 800
Stadshypotek	2022-10-30	2,13 %	5 619 840	5 678 380
Stadshypotek	2022-02-10	2,20 %	1 035 218	1 059 014
Totala skulder på bokslutsdagen			9 151 658	9 409 194
Nästa års amortering			-257 536	-257 536
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 030 144	-1 030 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 863 978	8 121 514
Totala skulder på bokslutsdagen			9 151 658	9 409 194
Avgår kortfristig del			-6 830 258	-3 789 354
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 321 400</b>	<b>5 619 840</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	257 536	257 536
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 572 722	3 531 818
	<b>6 830 258</b>	<b>3 789 354</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	6 782	6 782
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6 782</b>	<b>6 782</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	14 346	13 417
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 859	6 721
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	<b>22 385</b>	<b>20 138</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	26 477	28 380
Förutbetalda avgifter/hyror	169 492	167 717
Borevision	10 283	10 075
El	11 186	9 213
Fjärrvärme	29 324	23 674
Snöröjning	7 500	-
Övrigt	2 113	21 426
	<b>256 375</b>	<b>260 485</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 500 000	17 500 000

**Eventalförpliktelser**

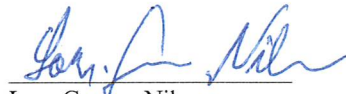
*Inga*

*Inga*

Kalix 2022-<sup>04 19</sup>.....

  
Roger Johannsen

  
Jan-Olov Hjelm


  
Lars-Gunnar Nilsson

  
Pia Brännvall

  
Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-<sup>04 25</sup>.....

  
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 år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kalix den 25/4 2022

  
.....  
  
.....

**Eeva-Riitta Salminen**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Ingela Rönnbäck  
Av föreningen vald revisor