



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rammelberget i Kalix

716415-8599

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Rammelberget i Kalix, 716415-8599 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 Kalix 3:34. På fastigheten har under 1987 uppförts 34 grupphus med adresserna Blockvägen 10-24, 2-6, 1-11 och Stenvägen 1-11, 2-20. Husen innehåller 34 bostadsrätter. Föreningen är en småhusförening och 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 |
|---|-------|--------|
| 3 rum och kök | 11 | 968 |
| 4 rum och kök | 23 | 2 392 |
| Bostäder | 34 | 3 360 |

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

Gjorda underhåll och investeringar

| | |
|--|---|
| 2003 Fasadmålning | 2018 Panelbyte/målning på alla fastigheter på Stenvägen |
| 2012 Byte ventilation | 2019 Byte av 17 garageportar |
| 2013 Nya snörasskydd | 2020 Snörasskydd |
| 2014 Byte fasad samt målning av Blockvägen | 2023 Byte ytterdörrar |
| 2016 Ommålning fönster o balkongdörrar | |
| 2017 Panelbyte/målning på 6 fastigheter | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Beslut togs under 2023 att tidigarelägga bytet av ytterdörrar. Upphandling sköttes av HSB och bytet skedde under hösten 2023. Kostnaden uppgick till ca 1 Mkr och betalning har utförts under hösten 2023. Den utgående kassan har således redan belastats med kostnaden för dörrbytet. Lån har placerats om under 2023 och i enlighet med tidigare beslut har styrelsen valt korta bindningstider för att kunna lägga om lånen mot billigare räntor så snart räntorna kommer ned från de höga nivåerna.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var under 2023. Då konstaterades att eventuellt måste målning av fasad tidigareläggas.

Styrelsen uppdaterar löpande underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen målning av fasad, fönsterbyte och byte hänggrännor enligt tidplan med inspektioner under 2024 och beställa/påbörja upphandling/byte under perioden 2025-2027.

CA

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja avgifterna med 1% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick 2023 till i genomsnitt 517 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|----------------------|-------------------|
| Administration | HSB Norr |
| Fastighetsförsäkring | Folksam |
| Bredband | Telenor |

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Fredrik Forsén | ordförande |
| Adéle Engström | sekreterare |
| Carina Bryggare | ledamot |
| Bert Ove Rindbäck | ledamot |
| Christina Josefsson | ledamot |
| Patrik Rönnqvist | utsedd av HSB Norr |
| Anne Wikström | suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Forsén, Carina Bryggare och Christina Josefsson samt för suppleanten Anne Wikström.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Forsén, Carina Bryggare, Bert Ove Rindbäck och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Siv Sandin, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning har valts av stämman.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Lars Borg med Fredrik Forsén som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. Vid stämman deltog 13 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

CA

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 48 (50) 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 | 1 747 | 1 724 | 1 713 | 1 708 | 1 705 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 396 | 555 | 541 | 556 | 562 |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 517 | 497 | 492 | 492 | 492 |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % | 99 | - | - | - | - |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta | 102 | 102 | 119 | 98 | 100 |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta | - | - | - | - | - |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta | 4 234 | 4 328 | 4 417 | 4 517 | 4 611 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 4 234 | - | - | - | - |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 3,1 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,8 |
| Räntekänslighet i % | 8,4 | - | - | - | - |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 570 | 570 | 581 | 521 | 475 |
| Soliditet i % | 37,7 | 36 | 34 | 32 | 29 |
| Sparande, kr/m2 totalyta | 254 | 310 | 295 | 309 | 307 |

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. Varje bostadsrätt har egna avtal i denna förening.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 225 207 kr. Under året har föreningen amorterat 3 16 860 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

CA

Förändring i eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 1 294 995 | 1 913 976 | 4 625 953 | 555 248 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-21 | | | 555 248 | -555 248 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | | | |
| Årets resultat | | | | 396 372 |
| Vid årets slut | 1 294 995 | 1 913 976 | 5 181 201 | 396 372 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp</i> |
|--|------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel | |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 5 181 201 |
| Årets resultat | 396 372 |
| Totalt att disponera | 5 577 573 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 577 573**

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

CA

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 | 1 747 192 | 1 723 935 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 296 | 4 011 |
| | | <u>1 752 488</u> | <u>1 727 946</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -344 055 | -341 940 |
| Underhåll | 5 | - | -36 625 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -18 604 | -20 562 |
| Personalkostnader | 7 | -91 485 | -70 224 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -458 452 | -450 425 |
| | | <u>-912 597</u> | <u>-919 776</u> |
| Rörelseresultat | | 839 891 | 808 170 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 238 | 140 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -443 757 | -253 062 |
| | | <u>-443 519</u> | <u>-252 922</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 396 372 | 555 248 |
| Resultat före skatt | | 396 372 | 555 248 |
| Årets resultat | 10 | <u>396 372</u> | <u>555 248</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 | 11,20 | 20 330 325 | 19 825 475 |
| | | <u>20 330 325</u> | <u>19 825 475</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Norr ek för | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 330 825 | 19 825 975 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 3 792 |
| Avräkning HSB Norr ek för | | 2 934 059 | 3 358 115 |
| Övriga fordringar | 12 | 312 | 10 128 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 36 971 | 34 769 |
| | | <u>2 971 342</u> | <u>3 406 804</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 971 342 | 3 406 804 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 302 167 | 23 232 779 |

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

| | | | |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser | | 1 294 995 | 1 294 995 |
| Yttre underhållsfond | 14 | 1 913 976 | 1 913 976 |
| | | <u>3 208 971</u> | <u>3 208 971</u> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 5 181 201 | 4 625 953 |
| Årets resultat | | 396 372 | 555 248 |
| | | <u>5 577 573</u> | <u>5 181 201</u> |

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 786 544** **8 390 172***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 15,20 | 3 662 936 | 5 252 280 |
| | | <u>3 662 936</u> | <u>5 252 280</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 10 562 271 | 9 289 787 |
| Leverantörsskulder | | 17 684 | 21 448 |
| Aktuell skatteskuld | | 27 517 | 63 982 |
| Fond för inre underhåll | 17 | 20 714 | 20 714 |
| Övriga skulder | 18 | 120 | 600 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 224 381 | 193 796 |
| | | <u>10 852 687</u> | <u>9 590 327</u> |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**23 302 167** **23 232 779**

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 | 839 891 | 808 170 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 458 453 | 450 425 |
| | <u>1 298 344</u> | <u>1 258 595</u> |
| Erhållen ränta | 238 | 140 |
| Erlagd ränta | -444 845 | -233 705 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 853 737 | 1 025 030 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 11 406 | -4 650 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -9 037 | 47 039 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 856 106 | 1 067 419 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -963 303 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -963 303 | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -316 860 | -298 643 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -316 860 | -298 643 |
| Årets kassaflöde | -424 057 | 768 776 |
| Likvida medel vid årets början | 3 358 116 | 2 589 339 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 934 059 | 3 358 115 |
| Likvida medel | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Avräkning HSB Norr ek för | 2 934 059 | 3 358 115 |
| | <u>2 934 059</u> | <u>3 358 115</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % 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.

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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För småhus blir avgiften 9 287 kr/hus för 2023, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 215 662 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

CA

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* | 1 687 044 | 1 670 292 |
| Intäkter bredband | 51 000 | 51 000 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 9 148 | 2 643 |
| | <u>1 747 192</u> | <u>1 723 935</u> |
| <i>Avgår</i> | | |
| | <u>1 747 192</u> | <u>1 723 935</u> |

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter.

Varje bostad har egna avtal för el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Lönebidrag och företagsstöd | 5 240 | 4 010 |
| Öresavrundning, övrigt | 56 | 1 |
| | <u>5 296</u> | <u>4 011</u> |

Not 4 Drift

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 13 492 | 26 709 |
| Förvaltningskostnader | 95 867 | 85 784 |
| Försäkring | 70 446 | 65 197 |
| Fastighetsskatt/avgift | 113 250 | 113 250 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 51 000 | 51 000 |
| | <u>344 055</u> | <u>341 940</u> |

Not 5 Underhåll

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------|---------------|
| Utfört underhåll mark | - | 36 625 |
| | <u>-</u> | <u>36 625</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysningar | 600 | - |
| Kundförluster | 60 | - |
| Bankkostnader | 424 | 180 |
| Bolagsverket, övrigt | - | 1 100 |
| Medlemskap HSB | 17 520 | 19 282 |
| | <u>18 604</u> | <u>20 562</u> |

CA

Not 7 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | 71 300 | 54 000 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | - | 2 000 |
| Övriga personalkostnader | 1 790 | - |
| Sociala kostnader | 18 395 | 14 224 |
| | 91 485 | 70 224 |

Föreningen har ingen vicevärd

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023 | 2022 |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 458 452 | 450 425 |
| | 458 452 | 450 425 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 443 568 | 253 062 |
| Övriga finansiella kostnader | 189 | - |
| Summa | 443 757 | 253 062 |

Not 10 Årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 396 372 | 555 248 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | - | 36 625 |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | 396 372 | 591 873 |

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

Not 11 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 26 279 407 | 26 279 407 |
| -Årets anskaffningar - ytterdörrar | 963 303 | - |
| -Årets utrangeringar | -203 954 | - |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 27 038 756 | 26 279 407 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -6 514 389 | -6 063 964 |
| -Årets utrangering | 203 954 | - |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -458 452 | -450 425 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -6 768 887 | -6 514 389 |
| Bokfört värde byggnader | 20 269 869 | 19 765 018 |
| Bokfört värde mark | 60 456 | 60 457 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 20 330 325 | 19 825 475 |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988): | 12 380 000 | 12 380 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 2 720 000 | 2 720 000 |

CA

Not 12 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 312 | 10 128 |
| | 312 | 10 128 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bredband | 12 750 | 12 750 |
| Fastighetsförsäkring | 24 221 | 22 019 |
| | 36 971 | 34 769 |

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 1 913 976 | 1 950 601 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | - | -36 625 |
| Fondbehållning vid årets slut | 1 913 976 | 1 913 976 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Swedbank | 2026-02-25 | 1,36 % | 2 274 516 | 2 302 600 |
| Swedbank | 2025-04-25 | 1,41 % | 1 503 684 | 1 590 864 |
| Swedbank | 2024-01-25 | 1,64 % | 1 474 080 | 1 536 808 |
| Swedbank | 2024-03-25 | 4,82 % | 3 052 358 | 3 118 358 |
| Swedbank | 2024-05-24 | 4,93 % | 5 920 569 | 5 993 437 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 14 225 207 | 14 542 067 |
| Nästa års amortering | | | -316 860 | -316 860 |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | | | -1 267 440 | -1 267 440 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 12 640 907 | 12 957 767 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 14 225 207 | 14 542 067 |
| Avgår kortfristig del | | | -10 562 271 | -9 289 787 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 3 662 936 | 5 252 280 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 316 860 | 316 860 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 10 245 411 | 8 972 927 |
| | 10 562 271 | 9 289 787 |

Not 17 Fond för inre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 20 714 | 20 714 |
| Vid årets utgång | 20 714 | 20 714 |

CA

Not 18 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 120 | 600 |
| | 120 | 600 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Räntor | 36 476 | 37 564 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 138 405 | 145 432 |
| Borevision | 12 000 | 10 800 |
| Övrigt | 37 500 | - |
| | 224 381 | 193 796 |

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31 2022-12-31

Föreningen har kommunal borgen

Eventalförpliktelser Inga Inga

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Fredrik Forsén

Carina Bryggare

Bert Ove Rindbäck

Adéle Engström

Christina Josefsson

Patrik Rönnqvist

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

Siv Sandin
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 Rammelberget i Kalix, org.nr. 716415-8599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rammelberget i Kalix för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Sandin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK FORSÈN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:12:56



BERT OVE RINDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 12:05:42



ADÉLE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:37:59



CARINA BRYGGARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:27:17



PATRIK RÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:50:25



CHRISTINA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:14:07



SIV SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:50:56



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:20:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SIV SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:53:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:19:37

