



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Blocket i Kalix
716415-7690

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Blocket i Kalix, 716415-7690 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 3:33. På fastigheten har under 1982 uppförts 8 flerfamiljshus med adress Furuhedsvägen 3-17 och innehåller 60 bostadsrätter. Dessutom finns 2 kvartershus. 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 m ²
2 rum och kök	34	2 090
3 rum och kök	22	1 903
4 rum och kök	4	397
Bostäder	60	4 390
Bilplatser med motorvärmare.	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Altan- och balkongdörrar	2019 Byte av ventilationssystem
2010 Värmekulvertar	2020 Nya maskiner tvättstuga
2012 Byte låssystem	2023 Ny takavvattning och snörasskydd
2013 Renovering balkonger	
2015 Ombyggnad brotak	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts. Byte av hängrännor, stuprör och snörasskydd. Byte av en tvättmaskin och ett torkskåp. Plantering på gården.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-04. Vid besiktningen konstaterades skadad asfalt på två ställen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen asfaltering samt eventuellt byta fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifter med 4 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tommy Allegren	ordförande
Agneta Jakobsson	vice ordförande
Ingvar Gälman	sekreterare
Ewa Hietala	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Karin Karkiainen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Allegren och Agneta Jakobsson samt bland suppleanterna Karin Karkiainen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen samt två i förening av Tommy Allegren, Agneta Jakobsson, Ingvar Gälman och Ewa Hietala .

Revisorer

Revisorer har varit Sara Granström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Bertil Paavola och Birgitta Sandberg med Birgitta Sandberg som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Bertil Paavola med Birgitta Sandberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-01. Vid extra stämman deltog 12 medlemmar. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Tele2
HSB Norr
HSB Norr
Luleå energi, vattenfall
Solör

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 70 (68) 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	3 127	3 065	3 020	3 013	3 021
Resultat efter fin.poster i tkr	241	533	583	390	653
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	723	709	698	698	698
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	453	416	413	340	344
Energikostnad, kr/m2 totalyta	227	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 681	1 937	1 965	1 993	2 021
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 681	1 937	1 965	1 993	2 021
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,4	1,4	1,5	1,7
Räntekänslighet i %	2,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	556	530	478	420	462
Soliditet i %	52	48,3	46,5	44,6	43,2
Sparande, kr/m2 totalyta	221	224	229	286	279

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 97 440 kr som avser vattenskadador.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 379 475 kr. Under året har föreningen amorterat 123 172 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år. Föreningen har även gjort en extra amortering på 1 000 000 kr under året.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	882 900	2 327 943	5 240 261	533 484
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-15			533 484	-533 484
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-186 189	186 189	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		300 000	-300 000	
Årets resultat				240 908
Vid årets slut	882 900	2 441 754	5 659 934	240 908

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 659 934
Årets resultat	240 908
Totalt att disponera	5 900 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 900 842**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 127 375	3 065 087
Övriga rörelseintäkter	3	44 074	44 300
		<u>3 171 449</u>	<u>3 109 387</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 988 686	-1 827 826
Underhåll	5	-186 189	-71 275
Övriga externa kostnader	6	-30 092	-50 097
Personalkostnader	7	-144 683	-124 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-395 504	-380 450
Övriga rörelsekostnader	9	-51 513	-
		<u>-2 796 667</u>	<u>-2 453 921</u>
Rörelseresultat		374 782	655 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 941	123
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 815	-122 105
		<u>-133 874</u>	<u>-121 982</u>
Resultat efter finansiella poster		240 908	533 484
Resultat före skatt		240 908	533 484
Årets resultat	12	<u>240 908</u>	<u>533 484</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	13,22	13 719 496	12 909 263
		13 719 496	12 909 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 719 996	12 909 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		2 969 957	5 630 326
Övriga fordringar	14	2 725	2 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 770	42 670
		3 023 452	5 675 313
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		4 023 452	5 675 313
SUMMA TILLGÅNGAR		17 743 448	18 585 076

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

Inbetalda insatser		882 900	882 900
Yttre underhållsfond	16	2 441 754	2 327 943
		<u>3 324 654</u>	<u>3 210 843</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 659 934	5 240 261
Årets resultat		240 908	533 484
		<u>5 900 842</u>	<u>5 773 745</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**9 225 496** **8 984 588***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,22	4 301 816	5 939 085
		<u>4 301 816</u>	<u>5 939 085</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 077 659	2 563 562
Leverantörsskulder		120 819	102 246
Aktuell skatteskuld		18 264	11 724
Fond för inre underhåll	19	595 670	583 298
Övriga skulder	20	37 683	35 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	366 041	365 312
		<u>4 216 136</u>	<u>3 661 403</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**17 743 448** **18 585 076**

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	374 782	655 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 504	380 450
Restvärdesavskrivningar	51 513	
	<u>821 799</u>	<u>1 035 916</u>
Erhållen ränta	297	123
Erlagd ränta	-140 243	-122 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 853	913 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 864	8 066
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	42 063	12 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 052	934 587
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 257 250	-
Kortfristig placering	-1 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 257 250	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 123 172	-123 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 123 172	-123 172
Årets kassaflöde	-2 660 370	811 415
Likvida medel vid årets början	5 630 327	4 818 911
Likvida medel vid årets slut	2 969 957	5 630 326
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 969 957	5 630 326
	<u>2 969 957</u>	<u>5 630 326</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 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 519 893 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	3 174 576	3 112 416
Hysesintäkter	13 000	13 200
Intäkter el	6 701	8 929
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 098	5 542
	3 202 375	3 140 087

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-75 000	-75 000
	3 127 375	3 065 087

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 854	7 540
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader mm	38 220	36 760
	44 074	44 300

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	131 378	135 463
Snöröjning och halkbekämpning	190 133	128 831
Reparationer	201 537	235 210
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	70 884	82 400
Uppvärmning	610 055	512 798
Vatten	317 330	270 350
Renhållning	95 075	96 328
Förvaltningskostnader	155 650	158 847
Försäkring	92 700	85 792
Fastighetsskatt/avgift	68 748	68 748
Kommunikation och media		
Kabel-TV	55 196	53 059
	1 988 686	1 827 826

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder	-	36 809
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	20 157
Utfört underhåll installationer - tvättmaskin, torkskåp	139 495	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	14 309
Utfört underhåll mark	46 694	-
	186 189	71 275

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	699	3 652
Kontorsmaterial, kreditupplysning	1 200	4 698
Kundförluster	38	-
Bankkostnader, kostnader för juridiska åtgärder	-	15 141
Bolagsverket mm	2 000	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 155	25 806
	30 092	50 097

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	75 000	73 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Löner och övriga ersättningar	37 600	26 800
Pensionskostnader	1 552	581
Övriga personalkostnader	2 500	-
Sociala kostnader	24 531	19 892
	144 683	124 273

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	395 504	380 450
	395 504	380 450

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning takdetaljer	51 513	-
	51 513	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	4 941	123
Summa	4 941	123

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	138 381	122 082
Övriga finansiella kostnader	434	23
Summa	138 815	122 105

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	240 908	533 484
Reservering till yttre underhållsfond	-300 000	-300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	186 189	71 275
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	127 097	304 759

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 301 933	19 301 933
-Årets anskaffningar	1 257 250	-
-Årets utrangeringar	-195 393	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 363 790	19 301 933
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 622 374	-6 241 925
-Årets utrangering	143 880	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-395 505	-380 449
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 873 999	-6 622 374
Bokfört värde byggnader	13 489 791	12 679 559
Bokfört värde mark	229 704	229 704
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 719 495	12 909 263
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982):	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 916 000	3 916 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	800	790
Skattekonto	1 925	1 527
	2 725	2 317

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	31 872	28 975
Kabel-tv	14 254	13 695
Ränteintäkter	4 644	-
	50 770	42 670

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 327 943	2 099 218
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	300 000	300 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-186 189	-71 275
Fondbehållning vid årets slut	2 441 754	2 327 943

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-04-30	4,75 %	1 440 390	2 495 230
Swedbank	2025-08-25	1,26 %	2 951 266	2 986 266
Swedbank	2024-06-19	1,38 %	2 987 819	3 021 151
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>7 379 475</u>	<u>8 502 647</u>
Nästa års amortering			-123 172	-123 172
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-492 688</u>	<u>-492 688</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 763 615	7 886 787
Totala skulder på bokslutsdagen			7 379 475	8 502 647
Avgår kortfristig del			<u>-3 077 659</u>	<u>-2 563 562</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 301 816	5 939 085

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	123 172	123 172
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 954 487	2 440 390
	<u>3 077 659</u>	<u>2 563 562</u>

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	583 298	581 664
Årets avsättning	75 000	75 000
Uttag under året	<u>-62 628</u>	<u>-73 366</u>
Vid årets utgång	595 670	583 298

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	24 299	23 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 658	11 337
Löneskatt	366	164
Övriga kortfristiga skulder	<u>360</u>	<u>660</u>
	37 683	35 261

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	18 225	19 653
Förutbetalda avgifter/hyror	251 348	258 156
Borevision	12 000	10 800
El	7 871	9 792
Fjärrvärme	62 345	57 256
Snöröjning	14 252	6 494
Övrigt	-	3 161
	366 041	365 312

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 808 000	16 808 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Agneta Jakobsson

Ewa Hietala

Ingvar Gälman

Tommy Allegren

Outi Sikström

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

Sara Granström
Av föreningen vald revisor

*BoRevison 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 Blocket i Kalix, org.nr. 716415-7690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blocket 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 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 revisionsssed 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Granström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMMY ALLEGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:38:03



INGVAR GÄLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:45:15



OUTI SIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:58:18



AGNETA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:35:09



EVA KRISTINA HIETALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:49:38



SARA GRANSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:29:50



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:36:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SARA GRANSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:31:32



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:32:26

