



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Oden i Kalix
798200-0239

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Oden 14 och Tor 1. På fastigheten har under 1956 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Valhallavägen 61, 63 och 65, och innehåller 75 bostadsrätter och tre lokaler. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	3	84
2 rum och kök	49	2 821
3 rum och kök	20	1 491
4 rum och kök	3	274
Bostäder	75	4 670
Lokaler	3	206
Garageplatser	28	448
Total yta		5 324

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Rep badrum	2015	Ombyggnad av uteplatser
1997	Rep balkonger	2016	Ny bastu
2005	Gemensamhetsel	2017	Nya branddörrar
2006	Nya garage/carportar	2017	Renovering uteplatser
2009	Byte stamventiler	2019	Målat sophuset
2011	Renovering lokal	2020	Nya carports
2012	Renovering yttertak och rivning skorstenar	2021	Byte fjärrvärmecentral
2013	Relining stammar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte tvättmaskin.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2023. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Belysning i trapphusen. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

ers

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 5 % höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 723 kr/m² yta upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 243000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Barbro Hellman	ordförande
Åke Pesu	vice ordförande
Sofia Andersson	ledamot
Inger Månsson	ledamot
Kaarina Karpoff	ledamot
Greta Waara	ledamot
Patrik Rönqvist	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Anna Vikman	sekreterare
Klas Nilsson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Barbro Hellman och Inger Månsson samt suppleanterna Anna Vikman och Klas Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barbro Hellman, Sofia Andersson, Åke Pesu och Patrik Rönqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Granström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anna-Lisa Tehnunen och Anette Wunsch med Anna-Lisa Tehnunen som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Barbro Hellman samt Åke Pesu som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 14 medlemmar. Vid stämman togs enhälligt beslut att i första läsningen anta nya stadgar samt att överlämna dessa till nästa föreningsstämma för godkännande i andra läsningen.

ers

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Kalix vaktmästeri
El	Luleå energi/vattenfall
Fjärrvärme	Solör Bioenergi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 88 (90) 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	3 838	3 577	3 467	3 349	3 373
Resultat efter fin.poster i tkr	603	355	-434	217	291
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	723	658	639	626	626
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	84	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	471	495	481	464	458
Energikostnad, kr/m2 totalyta	321	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	124	174	185	204	230
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	141	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	3	2	2	2
Räntekänslighet i %	0,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	285	268	226	324	288
Soliditet i %	63,7	59,6	58	60	59,3
Sparande, kr/m2 totalyta	161	136	127	118	121

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.


ers

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 658 347 kr. Under året har föreningen amorterat 40 629 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år. Föreningen har även extraamorterat 145 960 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	148 240	1 305 534	2 181 125	354 618
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20			354 618	-354 618
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-30 283	30 283	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		243 000	-243 000	
Årets resultat				602 777
Vid årets slut	148 240	1 518 251	2 323 026	602 777

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 323 026
Årets resultat	602 777
Totalt att disponera	2 925 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 925 803**

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

ers

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	3 838 054	3 577 453
Övriga rörelseintäkter	3	206 065	148 197
		<u>4 044 119</u>	<u>3 725 650</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 505 927	-2 406 369
Underhåll	5	-30 283	-39 054
Övriga externa kostnader	6	-77 324	-78 003
Personalkostnader	7	-608 985	-495 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-223 470	-329 654
		<u>-3 445 989</u>	<u>-3 349 066</u>
Rörelseresultat		<u>598 130</u>	<u>376 584</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 035	793
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21 388	-22 759
		<u>4 647</u>	<u>-21 966</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>602 777</u>	<u>354 618</u>
Resultat före skatt		<u>602 777</u>	<u>354 618</u>
Årets resultat	11	<u>602 777</u>	<u>354 618</u>

Per
ers

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 515 390	3 738 860
Inventarier	13	-	-
		<u>3 515 390</u>	<u>3 738 860</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 515 890	3 739 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		382	5 402
Aktuell skattefordran		-	2 937
Avräkning HSB Norr ek för		2 335 703	2 715 969
Övriga fordringar	14	211 057	224 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 219	7 393
		<u>2 693 361</u>	<u>2 955 801</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		3 693 361	2 955 801
SUMMA TILLGÅNGAR		7 209 251	6 695 161

Per
ers

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	17	1 518 251	1 305 534
		<u>1 666 491</u>	<u>1 453 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 323 026	2 181 125
Årets resultat		602 777	354 618
		<u>2 925 803</u>	<u>2 535 743</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 592 294	3 989 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,18,22	625 015	658 347
		<u>625 015</u>	<u>658 347</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	33 332	186 589
Leverantörsskulder		167 665	142 194
Aktuell skatteskuld		3 310	-
Fond för inre underhåll		1 196 160	1 107 009
Övriga skulder	20	96 578	49 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	494 897	562 098
		<u>1 991 942</u>	<u>2 047 297</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 209 251	6 695 161

ers

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	598 130	376 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	223 471	329 653
	<u>821 601</u>	<u>706 237</u>
 Erhållen ränta	15 546	793
Erlagd ränta	-21 810	-20 334
	<u>815 337</u>	<u>686 696</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 742	114 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	98 728	125 879
	<u>806 323</u>	<u>926 743</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
 Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-1 000 000	
	<u>-1 000 000</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-186 589	-54 187
	<u>-186 589</u>	<u>-54 187</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
 Årets kassaflöde	<u>-380 266</u>	<u>872 556</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 715 969</u>	<u>1 843 413</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 335 703</u>	<u>2 715 969</u>
 Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 335 703	2 715 969
	<u>2 335 703</u>	<u>2 715 969</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.

er

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. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 1,4% 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 räntetäkter 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.

au
ers

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. 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
Årsvgifter*	3 273 528	3 088 296
Hysesintäkter	587 710	537 986
Intäkter el	146 393	121 987
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 419	9 180
	4 018 050	3 757 449

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 996
	3 838 054	3 577 453

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	195 454	136 358
Övrigt	10 611	11 839
	206 065	148 197

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	37 483	16 746
Snöröjning och halkbekämpning	110 774	54 353
Reparationer	25 770	198 136
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	236 782	225 073
Uppvärmning	1 128 612	894 075
Vatten	341 117	322 936
Renhållning	139 274	139 216
Förvaltningskostnader	238 991	221 037
Försäkring	23 055	63 141
Fastighetsskatt/avgift	72 027	72 027
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 567	113 696
Kabel-TV	66 475	85 933
	2 505 927	2 406 369

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - ny tvättmaskin	30 283	-
Utfört underhåll installationer	-	39 054
	30 283	39 054

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och -material mm	8 989	15 904
Telefon och kontorsmaterial mm	37 688	30 612
Bankkostnader	-	375
Bolagsverket, övrigt	1 500	2 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 147	29 112
	77 324	78 003

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	93 099	77 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	1 500
Löner och övriga ersättningar	285 606	239 022
Pensionskostnader	11 121	14 035
Uttagsskatt	106 470	71 753
Försäkring/medlemskap Fastigo	1 662	5 941
Övriga personalkostnader	836	492
Sociala kostnader	106 691	86 143
	608 985	495 986

Medelantal anställda: 1

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	195 804	300 964
Markanläggningar	27 666	28 690
	223 470	329 654

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	26 035	793
	26 035	793

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	21 388	22 759
	21 388	22 759

ers

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	602 777	354 618
Reservering till yttre underhållsfond	-243 000	-243 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	30 283	39 054
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	390 060	150 672

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	15 990 192	15 990 192
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 990 192	15 990 192
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 427 851	-12 098 197
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-223 470	-329 654
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 651 321	-12 427 851
 Bokfört värde byggnader	3 338 871	3 562 341
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 515 390	3 738 860
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	16 767 000	16 767 000
Taxeringsvärde mark:	4 904 000	4 904 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	83 912	83 912
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	83 912
 Vid årets början	-83 912	-83 912
Summa ackumulerade avskrivningar	-83 912	-83 912
 Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	211 057	224 100
	211 057	224 100

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	10 489	
Kabeltv	22 830	-
Bredband	28 125	-
Elintäkt	31 123	-
Momsfordran	6 569	6 973
Fastighetsförsäkring	46 116	-
Övrigt	967	420
	146 219	7 393

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,2 %	230304-240304	1 000 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 000 000	-

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 305 534	1 101 588
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	243 000	243 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-30 283	-39 054
Fondbehållning vid årets slut	1 518 251	1 305 534

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	1,95 %	-	153 257
Stadshypotek	2027-04-30	3,10 %	658 347	691 679
Totala skulder på bokslutsdagen			658 347	844 936
Nästa års amortering			-33 332	-62 520
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-133 328	-250 080
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			491 687	532 336
Totala skulder på bokslutsdagen			658 347	844 936
Avgår kortfristig del			-33 332	-186 589
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			625 015	658 347

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	33 332	62 520
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	124 069
	33 332	186 589

ers

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	35 513	26 645
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 707	13 146
Momsskuld	36 893	7 253
Löneskatt	3 505	2 363
Övriga kortfristiga skulder	960	-
	96 578	49 407

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld	-	66 236
Räntor	3 401	3 823
Förutbetalda avgifter/hyror	321 456	336 955
Borevision	11 500	-
El	24 733	-
Fjärrvärme	118 859	-
Snöröjning	13 097	-
Övrigt	1 851	155 084
	494 897	562 098

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 868 600	4 868 600

Eventalförpliktelser

Inga

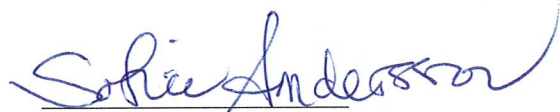
Inga

ers

Kalix 2024-^{03.04}.....



Barbro Hellman



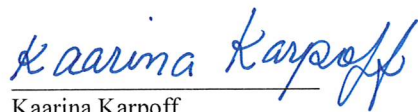
Sofia Andersson



Åke Pesu



Inger Månsson



Kaarina Karpoff



Greta Waara



Patrik Rönqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-^{03.14}.....



Sara Granström

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevison AB

Utsedda av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oden i Kalix, org.nr. 798200-0239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oden 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 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.

en

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalix den 14 / 3 2024



Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sara Granström
Av föreningen vald revisor

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.