



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Utsikten i Kalix
716465-4233

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Kalix, 716465-4233 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens 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 Manhem 10. På fastigheten har under 1992 uppförts 14 småhus med adress Backgatan 19 A-N och innehåller 14 bostadsrätter. Dessutom finns 1 garagebyggnad och 14st bilplatser med kallgarage.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	9	1 044
4 rum och kök	5	580
Bostäder	14	1 624
Garageplatser	14	224

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2011 Ventilation
- 2017 Asfaltering vid entréer
- 2018 Nya ytterdörrar med kodlås
- 2019 Målning, nya knutbrädor på garage och plåtskott vindskivorna
- 2021 Byte av elpannor
- 2021 Installerat fastighetsboxar
- 2022 Byte till digitala elmätare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var 2024-02-07. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 8 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 736 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 70 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Hans Rönnkvist	ordförande
Charlotte Sundqvist	vice ordförande
Lennart Larsson	sekreterare
Kent Bodlund	ledamot
Sven-Olov Spegel	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Reijo Kaariniemi	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Rönnkvist, Sven-Olov Spegel, Lennart Larsson, Kent Bodlund och Charlotte Sundqvist samt suppleanten Reijo Kaariniemi.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Rönnkvist, Sven-Olov Spegel, Kent Bodlund och Outi Sikström, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Mona Harila och Eva Britt Rosengren med Mona Harila som sammankallande.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Hans Rönnkvist med Kent Bodlund som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Vid stämman deltog 10 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar Nord

Medlemsinformation

Under året har två lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 20 (20) 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	1 223	1 192	1 189	1 146	1 174
Resultat efter fin.poster i tkr	177	151	148	54	89
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	647	627	627	614	599
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	263	277	279	255	272
Energikostnad, kr/m2 totalyta	111	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 196	8 422	8 654	8 887	9 120
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 196	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,7	1,7	1,9	1,9
Räntekänslighet i %	12,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	255	247	224	180	184
Soliditet i %	13,6	12,3	11,2	10,1	10
Sparande, kr/m2 totalyta	258	296	291	266	270

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 298 880 kr. Under året har föreningen amorterat 377 980 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	892 997	401 550	500 261	150 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-23			150 532	-150 532
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		70 000	-70 000	
Årets resultat				176 843
Vid årets slut	892 997	471 550	580 793	176 843

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	580 793
Årets resultat	176 843
Totalt att disponera	757 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	757 636
--------------------------------	----------------

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	1 223 067	1 191 838
Övriga rörelseintäkter		<u>1</u>	<u>4</u>
		1 223 068	1 191 842
Rörelsekostnader			
Drift	3	-486 878	-450 436
Underhåll	4	-	-31 500
Övriga externa kostnader	5	-10 255	-13 612
Personalkostnader	6	-6 755	-6 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-299 227	-299 227
		<u>-803 115</u>	<u>-801 531</u>
Rörelseresultat		419 953	390 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 177	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-265 287	-239 780
		<u>-243 110</u>	<u>-239 779</u>
Resultat efter finansiella poster		176 843	150 532
Resultat före skatt		176 843	150 532
Årets resultat	9	<u>176 843</u>	<u>150 532</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	10,18	14 260 855	14 553 623
Inventarier	11	14 532	20 991
		<u>14 275 387</u>	<u>14 574 614</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 275 887	14 575 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		541	3 502
Avräkning HSB Norr ek för		232 227	1 146 573
Övriga fordringar	12	2 284	10 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 112	75 297
		<u>347 164</u>	<u>1 235 521</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		1 347 164	1 235 521
SUMMA TILLGÅNGAR		15 623 051	15 810 635

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

Inbetalda insatser		892 997	892 997
Yttre underhållsfond	14	471 550	401 550
		<u>1 364 547</u>	<u>1 294 547</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		580 793	500 261
Årets resultat		176 843	150 532
		<u>757 636</u>	<u>650 793</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**2 122 183 1 945 340*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	15,18	9 053 147	9 313 023
		<u>9 053 147</u>	<u>9 313 023</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 245 733	4 363 837
Leverantörsskulder		12 019	11 117
Aktuell skatteskuld		13 840	30 989
Övriga skulder		2 385	2 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	173 744	144 124
		<u>4 447 721</u>	<u>4 552 272</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 623 051 15 810 635**

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	419 953	390 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 227	299 226
	<u>719 180</u>	<u>689 537</u>
Erhållen ränta	11 621	1
Erlagd ränta	-264 420	-239 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 381	449 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 641	5 721
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 894	4 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 634	459 676
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-1 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 000 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-377 980	-377 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-377 980	-377 980
Årets kassaflöde	-914 346	81 696
Likvida medel vid årets början	1 146 572	1 064 876
Likvida medel vid årets slut	232 226	1 146 572
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	232 226	1 146 572
	<u>232 226</u>	<u>1 146 572</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.

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 ändring av redovisningsprinciper 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

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 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 600 133 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*	1 048 284	1 017 768
Intäkter el	171 632	171 171
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 151	2 899
	1 223 067	1 191 838
<i>Avgår</i>		
	1 223 067	1 191 838

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, bredband, tv, garageplats.
Varje bostad har eget avtal för värme och vatten.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 029	5 770
Snöröjning och halkbekämpning	52 225	29 022
Reparationer	22 510	16 970
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	205 841	199 019
Renhållning	23 868	23 758
Förvaltningskostnader	71 522	70 911
Försäkring	31 811	27 389
Fastighetsskatt/avgift	45 015	45 015
Kommunikation och media		
Datakommunikation	21 000	21 000
Kabel-TV	12 057	11 582
	486 878	450 436

Not 4 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer	-	31 500
	-	31 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	-	200
Bankkostnader	540	540
Bolagsverket mm	-	1 140
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	9 715	11 732
	10 255	13 612

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader	255	256
	6 755	6 756

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	292 768	292 768
Inventarier	6 459	6 459
	299 227	299 227

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	264 903	239 780
Övriga finansiella kostnader	384	-
Summa	265 287	239 780

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	176 843	150 532
Reservering till yttre underhållsfond	-70 000	-70 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	31 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	106 843	112 032

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 268 353	17 268 353
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 268 353	17 268 353

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 754 730	-3 461 962
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-292 768	-292 768
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 047 498	-3 754 730

Bokfört värde byggnader	13 220 855	13 513 623
Bokfört värde mark	1 040 000	1 040 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 260 855	14 553 623

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992,1993):	4 602 000	4 602 000
Taxeringsvärde mark:	1 400 000	1 400 000

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 294	32 294
-Nyanskaffningar		-
	<u>32 294</u>	<u>32 294</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 303	-4 844
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 459	-6 459
	<u>-17 762</u>	<u>-11 303</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 532	20 991

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 883	9 832
Skattekonto	401	317
	<u>2 284</u>	<u>10 149</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	70 349	45 958
Bredband	3 500	3 500
Comhem	3 114	2 990
Försäkring	22 509	20 557
Ränteintäkter	10 556	-
Momsfordran	2 084	2 292
	<u>112 112</u>	<u>75 297</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	401 550	363 050
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	70 000	70 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-31 500
Fondbehållning vid årets slut	471 550	401 550

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-09-28	5,16 %	3 985 857	4 103 961
Swedbank	2025-08-25	1,48 %	4 504 523	4 646 399
Swedbank	2026-08-25	1,49 %	4 808 500	4 926 500
Totala skulder på bokslutsdagen			13 298 880	13 676 860
Nästa års amortering			-377 980	-377 980
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 511 920</u>	<u>-1 511 920</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 408 980	11 786 960
Totala skulder på bokslutsdagen			13 298 880	13 676 860
Avgår kortfristig del			<u>-4 245 733</u>	<u>-4 363 837</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 053 147	9 313 023

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	377 980	377 980
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 867 753	3 985 857
	4 245 733	4 363 837

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	2 831	1 964
Förutbetalda avgifter/hyror	99 210	86 468
Borevision	11 400	11 700
El	31 638	33 992
Snöröjning	19 125	8 000
Övrigt	9 540	2 000
	173 744	144 124

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Föreningen har kommunal borgen		

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Hans Rönnkvist

Sven-Olov Spegel

Lennart Larsson

Kent Bodlund

Charlotte Sundqvist

Outi Sikström

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

Tore Sandström
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
*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, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

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 Utsikten i Kalix, org.nr. 716465-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 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. 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 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. 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 Utsikten 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Sandström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANS RÖNNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:07:05



KENT BODLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:19:46



SVEN-OLOV SPEGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:01:25



CHARLOTTE SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:59:34



LENNART ARTHUR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:21:43



OUTI SIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:10:02



TORE SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:41:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:03:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORE SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:30:28



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:03:11



HSB – där möjligheterna bor