



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tranan i Kalix
716415-8896

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

CA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tranan i Kalix, 716415-8896 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 4:2. På fastigheten har under 1991 uppförts ett flerfamiljshus med adress Tallhedsvägen 2 A-B och innehåller 23 bostadsrätter. Dessutom finns 23 st bilplatser med carport. 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	18	1 189
3 rum och kök	5	318
Bostäder	23	1 507
Bilplatser med motorvärmare	23	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Gemensamhetsel
2012	Nya altaner
2013	Betongplattor
2017	Byte ventilationsaggregat
2021	Ny torktumlare och torkskåp
2023	Byte elmätare
2023	Byte stuprör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av elmätare i samtliga lägenheter. Byte av stuprör.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-05-23. Vid besiktningen konstaterades att carportarna behöver ommålning.

Föreningen har en egengjord underhållsplan som sträcker sig över åren 2024-2030, styrelsen ser årligen över den. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Ommålning av carportar under 2024. Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja

JA
CA

avgifterna med 2% 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 1066 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

VA
CA

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Helena Andersson	ordförande
Håkan Svanberg	vice ordförande
Gudrun Lindvall	sekreterare
Sickan Bergström	ledamot
Göte Holmström	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Johnny Johansson
Ingegerd Svensson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Andersson, Håkan Svanberg, Sickan Bergström och Göte Holmström samt suppleanterna Johnny Johansson och Ingegerd Svensson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Andersson, Göte Holmström, Håkan Svanberg och Outi Sikström, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Anne-Marie Holmström och Gull-Mari Johansson med Gull-Mari Johansson som sammankallande.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Helena Andersson med Gudrun Lindvall som ersättare.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Solör bioenergi
Försäkring	Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Vid stämman deltog 15 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. Vid stämman deltog 17 medlemmar. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

UA
CA

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 32 (34) 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	1 610	1 595	1 578	1 575	1 575
Resultat efter fin.poster i tkr	184	281	231	306	102
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 066	1 029	1 018	1 018	1 008
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	515	515	488	497	518
Energikostnad, kr/m2 totalyta	237	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 810	7 969	8 121	8 288	8 439
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 810	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,8	1,5	1,7	2,2
Räntekänslighet i %	7,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	342	354	321	378	358
Soliditet i %	27	26	24	23	21
Sparande, kr/m2 totalyta	364	381	424	397	329

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 11 769 922 kr. Under året har föreningen amorterat 240 084 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

CA
CA

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 499 998	533 670	1 962 791	281 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-08			281 498	-281 497
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-67 566	67 566	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 000	-50 000	
Årets resultat				184 279
Vid årets slut	1 499 998	516 104	2 261 855	184 279

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 261 855
Årets resultat	184 279
Totalt att disponera	2 446 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 446 134**

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

VA
CA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 610 183	1 595 261
Övriga rörelseintäkter	3	15 317	15 138
		<u>1 625 500</u>	<u>1 610 399</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-775 403	-776 753
Underhåll	5	-67 566	-
Övriga externa kostnader	6	-15 365	-14 006
Personalkostnader	7	-26 863	-25 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-296 902	-292 054
		<u>-1 182 099</u>	<u>-1 108 302</u>
Rörelseresultat		443 401	502 097
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-259 213	-220 604
		<u>-259 122</u>	<u>-220 600</u>
Resultat efter finansiella poster		184 279	281 497
Resultat före skatt		184 279	281 497
Årets resultat	10	<u>184 279</u>	<u>281 497</u>

Ux
CA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 132 746	14 371 472
		<u>14 132 746</u>	<u>14 371 472</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 133 246	14 371 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 342 829	2 180 497
Övriga fordringar	12	17 920	4 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 850	28 741
		<u>2 392 609</u>	<u>2 213 630</u>
Summa omsättningstillgångar		2 392 609	2 213 630
SUMMA TILLGÅNGAR		16 525 855	16 585 602

LA
CA

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		1 499 998	1 499 998
Yttre underhållsfond	14	516 104	533 670
		<u>2 016 102</u>	<u>2 033 668</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 261 855	1 962 791
Årets resultat		184 279	281 497
		<u>2 446 134</u>	<u>2 244 288</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 462 236	4 277 956
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	6 972 359	11 769 922
		<u>6 972 359</u>	<u>11 769 922</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 797 563	240 084
Leverantörsskulder		36 753	49 633
Aktuell skatteskuld		6 958	4 477
Fond för inre underhåll	17	15 502	15 502
Övriga skulder	18	10 102	9 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	224 382	218 579
		<u>5 091 260</u>	<u>537 724</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 525 855	16 585 602

1A
CA

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	443 401	502 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	296 902	292 054
	<u>740 303</u>	<u>794 151</u>
Erhållen ränta	91	4
Erlagd ränta	-259 862	-177 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 532	616 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 549	3 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 391	7 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	460 592	627 989
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 176	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 176	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240 084	-228 127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 084	-228 127
Årets kassaflöde	162 332	399 862
Likvida medel vid årets början	2 180 497	1 780 635
Likvida medel vid årets slut	2 342 829	2 180 497
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 342 829	2 180 497
	<u>2 342 829</u>	<u>2 180 497</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.

LA
CA

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 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 1,5% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 898 660 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 ianspråkstagande 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.

IA
CA

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	1 565 640	1 550 160
Intäkter el	42 705	41 250
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 838	3 851
	<u>1 610 183</u>	<u>1 595 261</u>

Avgår

<u>1 610 183</u>	<u>1 595 261</u>
------------------	------------------

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	350	350
Fläktfilter	14 967	14 788
	<u>15 317</u>	<u>15 138</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	100 506	84 232
Snöröjning och halkbekämpning	35 682	31 904
Reparationer	44 601	83 638
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	70 029	73 898
Uppvärmning	192 365	161 446
Vatten	94 776	105 401
Renhållning	46 357	44 873
Förvaltningskostnader	112 801	116 173
Försäkring	31 197	28 872
Fastighetsskatt/avgift	26 433	26 433
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	19 456	18 683
	<u>775 403</u>	<u>776 753</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt - stuprör	67 566	-
	<u>67 566</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bankkostnader		91
Bolagsverket, övrigt	2 630	1 230
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	12 735	12 685
	<u>15 365</u>	<u>14 006</u>

U.
CA

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	20 200	19 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Sociala kostnader	3 163	2 989
	<u>26 863</u>	<u>25 489</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	291 724	286 876
Markinventarier	5 178	5 178
	<u>296 902</u>	<u>292 054</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	259 213	220 604
Summa	<u>259 213</u>	<u>220 604</u>

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	184 279	281 497
Reservering till yttre underhållsfond	-50 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	67 567	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>201 846</u>	<u>231 497</u>

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

UA
CA

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	19 563 545	19 563 545
-Årets anskaffningar - elavläsare	58 176	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 621 721	19 563 545
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 452 553	-5 160 500
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-296 902	-292 054
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 749 455	-5 452 554
 Bokfört värde byggnader och markanläggningar	13 872 266	14 110 991
Bokfört värde mark	260 480	260 480
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 132 746	14 371 471
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark:	1 211 000	1 211 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	16 974	3 466
Skattekonto	946	926
	17 920	4 392

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	15 411	13 576
Kabel Tv	5 025	4 824
Försäkring	10 726	9 751
Momsfordran	688	590
	31 850	28 741

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	533 670	483 670
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-67 566	-
Fondbehållning vid årets slut	516 104	533 670

VA
CA

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-30	1,04 %	4 672 135	4 786 791
Stadshypotek	2025-10-30	1,21 %	2 948 800	3 026 400
Stadshypotek	2027-06-30	4,17 %	4 148 987	4 196 815
Totala skulder på bokslutsdagen			11 769 922	12 010 006
Nästa års amortering			-240 084	-240 084
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-960 336	-960 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 569 502	10 809 586
Totala skulder på bokslutsdagen			11 769 922	12 010 006
Avgår kortfristig del			-4 797 563	-240 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 972 359	11 769 922

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	240 084	240 084
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 557 479	-
	4 797 563	240 084

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	15 502	15 502
Vid årets utgång	15 502	15 502

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	7 110	6 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 812	2 639
Övriga kortfristiga skulder	180	60
	10 102	9 449

UX
CA

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	48 720	49 369
Förutbetalda avgifter/hyror	131 953	127 306
Borevision	12 000	10 800
El	9 209	11 124
Fjärrvärme	21 025	18 008
Snöröjning	1 475	1 407
Övrigt	-	565
	224 382	218 579

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31 *2022-12-31*

Föreningen har kommunal borgen

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

VA
CA

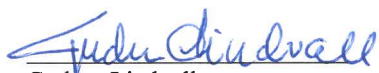
Kalix 2024-04.25

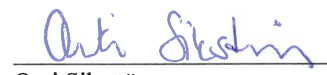

Helena Andersson


Håkan Svanberg


Sickan Bergström

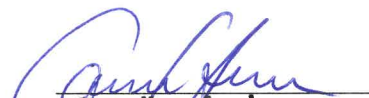

Göte Holmström


Gudrun Lindvall


Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-05-10.


Sara Granström
Av föreningen vald revisor


Caroline Andersen
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tranan i Kalix, org.nr. 716415-8896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tranan 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 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.

LA

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 Tranan 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. 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.

Sundsvall den 10 / 5- 2024


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sara Granström
Av föreningen vald revisor