



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix
716415-8540

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Gamla Staden 17. På fastigheten har under 1986 uppförts tre flerfamiljshus med adress Centralgatan 4 A-F och 6 A-D samt Torggatan 15 A-C. De tre husen innehåller 35 bostadsrätter. Dessutom finns 2 garagebyggnader, 18 st bilplatser i kallgarage och 10 st med motorvärmare. 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>
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	16	1 013
3 rum och kök	17	1 407
Bostäder	35	2 515
Garageplatser	18	
Bilplatser med motorvärmare.	10	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Ny plåtfasad på sydöstra gaveln	2013	Ombyggnad av bastu
2011	Monterat säkerhetsvajer i fjäderpaket i alla garage	2014	Ombyggnad ventilation
2011	Målning av trapphus	2016	Ny fasad gavel Centralg 6
2012	Nya kodlås på portarna 15 A & B	2016	Nya garageportar
2013	Ny träfasad på södervägg, Centralg 4	2018	Ny värmeanläggning/värmeväxlare
2013	Nytt staket mellan Gamla Staden 17 & 11-13	2021	Målning av fasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Taket har tätats på Torggatan 15, tre broar har bytts ut, tvättstugan har renoverats/målats, nya planteringar i området, borttagning av häck.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-05-17. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inget större underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 5% from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 830 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ellinor Söderlund	ordförande
Jan-Olov Hjelm	vice ordförande
Pia Brännvall	sekreterare
Lars-Gunnar Nilsson	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Catarina Nordin	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ellinor Söderlund och Pia Brännvall samt suppleanten Catarina Nordin.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ellinor Söderlund, Jan-Olov Hjelm, Pia Brännvall och Lars-Gunnar Nilsson två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingela Rönnbäck, vald av föreningen, samt av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roland Nordin och Anna Hedlund med Roland Nordin som sammankallande.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Ellinor Söderlund med Jan-Olov Hjelm som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-19 där beslut togs att införa gemensamhetsel. 24 medlemmar deltog.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel och städ	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, vattenfall
Fjärrvärme	Solör

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 45 (44) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 170	2 067	2 068	2 047	2 026
Resultat efter fin.poster i tkr	361	176	257	401	352
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	830	798	798	790	782
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	414	441	473	401	422
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 536	3 639	3 741	3 844	3 946
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	2	2,1	2	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	904	933	948	909	879
Sparande, kr/m2 totalyta*	316	260	230	298	258
Soliditet i %**	41	39	38	36	34

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 894 122 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 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	633 999	2 345 245	2 970 483	176 125
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-24			176 125	-176 125
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-72 876	72 876	
Årets resultat				361 368
Vid årets slut	633 999	2 272 369	3 219 484	361 368

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

3 219 484

Årets resultat

361 368

Totalt att disponera**3 580 852***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****3 580 852**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 170 065	2 067 092
Övriga rörelseintäkter	3	3 775	2 700
		<u>2 173 840</u>	<u>2 069 792</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 040 038	-1 109 865
Underhåll	5	-72 876	-140 076
Övriga externa kostnader	6	-38 062	-31 820
Personalkostnader	7	-94 431	-91 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-360 242	-337 634
		<u>-1 605 649</u>	<u>-1 711 103</u>
Rörelseresultat		568 191	358 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	54	732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-206 877	-183 296
		<u>-206 823</u>	<u>-182 564</u>
Resultat efter finansiella poster		361 368	176 125
Resultat före skatt		361 368	176 125
Årets resultat	11	361 368	176 125

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	13 467 878	13 828 119
		13 467 878	13 828 119
Summa anläggningstillgångar		13 467 878	13 828 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 274 226	1 762 836
Övriga fordringar	13	4 893	4 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 031	31 249
		2 304 358	1 798 154
Summa omsättningstillgångar		2 304 358	1 798 154
SUMMA TILLGÅNGAR		15 772 236	15 626 273

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

Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond	15	2 272 369	2 345 245
		<u>2 906 368</u>	<u>2 979 244</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 219 484	2 970 483
Årets resultat		361 368	176 125
		<u>3 580 852</u>	<u>3 146 608</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**6 487 220 6 125 852***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	7 692 865	2 321 400
		<u>7 692 865</u>	<u>2 321 400</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 201 257	6 830 258
Leverantörsskulder		29 662	54 743
Aktuell skatteskuld		8 629	8 478
Fond för inre underhåll	18	6 782	6 782
Övriga skulder	19	28 278	22 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	317 543	256 375
		<u>1 592 151</u>	<u>7 179 021</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 772 236 15 626 273**

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).

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 2 % 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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 993 229 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 087 328	2 007 000
Hysesintäkter	72 749	57 240
Intäkter el	2 740	1 906
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 248	946
	2 170 065	2 067 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 775	2 700
	3 775	2 700

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	132 185	137 861
Snöröjning och halkbekämpning	53 469	68 830
Reparationer	66 924	81 500
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	70 331	88 225
Uppvärmning	235 822	233 739
Vatten	141 300	152 007
Renhållning	71 409	87 626
Förvaltningskostnader	135 686	130 228
Försäkring	54 862	53 434
Fastighetsskatt/avgift	55 049	46 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	21 801	29 172
	1 040 038	1 109 865

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	7 000	53 778
Utfört underhåll huskropp utvändigt	40 876	86 298
Utfört underhåll mark	25 000	-
	72 876	140 076

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	7 745	12 506
Kreditupplysning, kontorsmaterial	2 743	2 197
Kundförluster	60	9
Bankkostnader	654	469
Bolagsverket m m	6 964	2 139
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 896	14 500
	38 062	31 820

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 426	43 826
Vicevärd	20 000	28 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Övriga personalkostnader	57	147
Sociala kostnader	15 198	14 235
Utbildning	750	1 500
	94 431	91 708

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	360 242	337 634
	360 242	337 634

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	732
Övriga ränteintäkter	54	-
Summa	54	732

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	206 835	183 253
Övriga finansiella kostnader	42	43
Summa	206 877	183 296

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	361 368	176 125
Reservering till yttre underhållsfond	-	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	72 876	140 076
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	434 244	216 201

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	18 334 960	17 753 618
-Årets anskaffningar	-	581 342
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	18 334 960	18 334 960
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 206 841	-4 869 207
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-360 241	-337 634
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 567 082	-5 206 841
Bokfört värde byggnader	12 767 878	13 128 119
Bokfört värde mark	700 000	700 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 467 878	13 828 119
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	14 329 000	11 733 000
Taxeringsvärde mark:	3 316 000	2 861 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	790	-
Skattekonto	4 103	4 069
	4 893	4 069

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv	5 503	5 433
Försäkring	18 528	17 816
Vicevårdsarvode	-	8 000
	24 031	31 249

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 345 245	2 385 321
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-72 876	-140 076
Fondbehållning vid årets slut	2 272 369	2 345 245

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2026-02-25	1,47 %	2 321 400	2 496 600
Stadshypotek	2027-10-30	4,67 %	5 561 300	5 619 840
Stadshypotek	2023-02-10	4,30 %	1 011 422	1 035 218
Totala skulder på bokslutsdagen			8 894 122	9 151 658
Nästa års amortering			-213 631	-257 536
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-795 984	-1 030 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 884 507	7 863 978
Totala skulder på bokslutsdagen			8 894 122	9 151 658
Avgår kortfristig del			-1 201 257	-6 830 258
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 692 865	2 321 400

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	213 631	257 536
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	987 626	6 572 722
	1 201 257	6 830 258

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	6 782	6 782
Vid årets utgång	6 782	6 782

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	17 976	14 346
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 182	7 859
Övriga kortfristiga skulder	120	180
	28 278	22 385

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	52 453	26 477
Förutbetalda avgifter/hyror	177 935	169 492
Borevision	11 310	10 283
El	8 625	11 186
Fjärrvärme	28 835	29 324
Snöröjning	13 125	7 500
Övrigt	25 260	2 113
	317 543	256 375

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 500 000	17 500 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Ellinor Söderlund

Jan-Olov Hjelm

Lars-Gunnar Nilsson

Pia Brännvall

Maud Berglund

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

Ingela Rönnbäck
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omförelse 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 Gamla Staden i Kalix, org.nr. 716415-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gamla Staden i Kalix för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 Gamla Staden i Kalix för räkenskapsåret 2022 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 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.

Digitalt signerad av

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

Ingela Rönnbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Gamla Staden i Kalix signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELLINOR SÖDERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 23:13:58



JAN-OLOV HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:08:43



LARS-GUNNAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:05:48



MAUD BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:26:49



PIA BRÄNNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 05:43:57



BRITT INGELA EL RÖNNBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:24:57



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 09:40:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Gamla Staden i Kalix signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT INGELA EL RÖNNBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:26:25



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 09:40:26



HSB – där möjligheterna bor