



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Jungfrun i Kalix**

716415-8284

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Jungfrun i Kalix, 716415-8284 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 Jungfrun 2 och Köpmannen 5. På fastigheten har under 1985 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Centralgatan 17, 19 och 21 samt Hantverksgatan 6 och 8. Dessutom finns en förrådsbyggnad, en garagebyggnad, 23 st bilplatser i kallgarage och 24 st med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen 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	Antal	Yta m2
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	30	1 958,5
3 rum och kök	23	1 896,5
Bostäder	55	3 950
Garageplatser	23	368

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2011	Målning trapphus	2017	Underhåll markytor
2011	Ventilationsunderhåll	2017	Målning vägg på insida balkong
2012	Nya lås och elmätare	2018	Nytt bastuaggregat
2012	Renovering tvättstuga	2021	Ny värmecentral
2013 - 2014	Byte ventilationsaggregat	2022	Inglasning balkonger
2014	Byte garageportar samt byte trall broar och altaner		
2015	Målning garage, förråd, hängrännor & ytterbelysning, vissa adresser		

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Inglasade balkonger har färdigställts. Ny fasadbeklädnad gavel på högdelen av tegelhuset.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-25. Då konstaterades behov av underhåll på lokala delar av fasader på tvåvåningshusen.

Styrelsen kommer att uppdatera underhållsplanen under 2024. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

**Studie och fritidsverksamhet**

En årligen återkommande medlemsfest hölls i början av augusti, med trubadurer och inslag av allsång och musikquiz. Blomsterarrangemang planterades traditionsenligt i krukor inom området för att skapa trevnad.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 14 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifter med 4,6 %. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 989 kr/m<sup>2</sup>bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 101 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel & Städ	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Solör Bioenergi
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord
Datakommunikation	Telenor

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Hans Sundell	ordförande
Berit Lindvall	vice ordförande
Robert Dyrilind	sekreterare
Anette Stenman	ledamot
Sture Sundqvist	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Sigbritt Bergman  
Vera Nordlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Sundell, Sture Sundqvist och Anette Stenman samt bland suppleanterna Vera Nordlund och Sigbritt Bergman.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Hans Sundell, Berit Lindvall, Sture Sundqvist och Outi Sikström, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Gun-Britt Andefors, vald av föreningen, samt av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Elisabeth Sundell och Gunvor Finnholm med Elisabeth Sundell som sammankallande.

**Representant i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktigerepresentant är Berit Lindvall med Anette Stenman som ersättare.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. Vid stämman deltog 33 medlemmar.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 68 (67) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 967	3 487	3 424	3 356	3 376
Resultat efter fin.poster i tkr	-526	654	750	653	591
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	989	823	807	791	791
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	460	469	456	457	497
Energikostnad, kr/m2 totalyta	200	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 662	4 911	3 589	3 679	3 774
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 190	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	5,1	2	1,3	1,5	1,6
Räntekänslighet i %	6,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	201	213	196	159	151
Soliditet i %	21,9	28	32	29	27
Sparande, kr/m2 totalyta	176	264	321	305	261

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

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

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

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

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

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 68 310 kr.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 449 027 kr. Under året har föreningen amorterat 550 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen utfört stora underhåll under året, att de har höga avskrivningar samt att räntekostnaderna stigit. Föreningen har höjt avgifterna under 2024 och budget för 2024 uppvisar ett positivt kassaflöde. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	770 004	842 732	5 641 675	654 199
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-19			654 200	-654 199
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-75 524	75 524	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		101 000	-101 000	
Årets resultat				-525 981
<b>Vid årets slut</b>	<b>770 004</b>	<b>868 208</b>	<b>6 270 399</b>	<b>-525 981</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 270 399
Årets resultat	-525 982
<b>Totalt att disponera</b>	<b>5 744 417</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 744 417</b>
--------------------------------	------------------

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 966 852	3 487 085
Övriga rörelseintäkter	3	2 693	2 983
		<u>3 969 545</u>	<u>3 490 068</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 988 348	-1 851 320
Underhåll	5	-75 524	-15 748
Övriga externa kostnader	6	-48 760	-48 239
Personalkostnader	7	-119 748	-120 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-793 580	-471 588
Övriga rörelsekostnader	9	-346 451	-
		<u>-3 372 411</u>	<u>-2 507 728</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>597 134</b>	<b>982 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	601	364
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 123 716	-328 505
		<u>-1 123 115</u>	<u>-328 141</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-525 981</b>	<b>654 199</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-525 981</b>	<b>654 199</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<u>-525 981</u>	<u>654 199</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	13,24	32 928 904	18 260 133
Inventarier	14	7 524	10 104
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	8 925 531
		<u>32 936 428</u>	<u>27 195 768</u>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 936 928</b>	<b>27 196 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 557	-
Avräkning HSB Norr ek för		579 438	1 097 568
Övriga fordringar	16	46 501	47 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	93 567	95 874
		<u>725 063</u>	<u>1 241 046</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>725 063</b>	<b>1 241 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 661 991</b>	<b>28 437 314</b>

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

Inbetalda insatser		770 004	770 004
Yttre underhållsfond	18	868 208	842 732
		<u>1 638 212</u>	<u>1 612 736</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		6 270 399	5 641 675
Årets resultat		-525 981	654 199
		<u>5 744 418</u>	<u>6 295 874</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****7 382 630**      **7 908 610***Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19,20	24 449 027	19 399 771
Leverantörsskulder		89 653	136 717
Aktuell skatteskuld		20 141	13 343
Fond för inre underhåll	21	511 906	481 543
Övriga skulder	22	33 571	33 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 175 063	463 452
		<u>26 279 361</u>	<u>20 528 704</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 661 991**      **28 437 314**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	597 134	982 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 580	471 588
Restvärdesavskrivningar	346 451	
	<u>1 737 165</u>	<u>1 453 928</u>
Erhållen ränta	601	364
Erlagd ränta	-1 042 798	-275 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>694 968</b>	<b>1 178 750</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 996	-45 070
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	620 332	71 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 313 304</b>	<b>1 205 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 880 691	-8 700 754
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 880 691</b>	<b>-8 700 754</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 600 000	5 600 000
Amortering av låneskulder	-550 744	-376 005
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 049 256</b>	<b>5 223 995</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-518 131</b>	<b>-2 271 080</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 097 569</b>	<b>3 368 648</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>579 438</b>	<b>1 097 568</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	579 438	1 097 568
	<u>579 438</u>	<u>1 097 568</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 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 1,9% på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

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

*Finansiella tillgångar och skulder*

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

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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 flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 866 089 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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Avgifter*	3 706 248	3 250 884
Hysesintäkter	130 092	101 100
Intäkter el	119 860	123 494
Intäkter bredband	82 500	82 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 151	4 107
	<b>4 041 851</b>	<b>3 562 085</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-74 999	-75 000
	<b>3 966 852</b>	<b>3 487 085</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 195	2 963
Fakturerade kostnader, övrigt	498	20
	<b>2 693</b>	<b>2 983</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	228 592	236 991
Snöröjning och halkbekämpning	155 946	121 365
Reparationer	212 630	91 401
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	200 250	221 517
Uppvärmning	426 066	384 118
Vatten	237 112	255 751
Renhållning	120 468	119 423
Förvaltningskostnader	176 364	193 998
Försäkring	61 882	57 719
Fastighetsskatt/avgift	85 338	85 338
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 701	83 699
	<b>1 988 349</b>	<b>1 851 320</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt	75 524	15 748
	<b>75 524</b>	<b>15 748</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	4 474
Telefon, kreditupplysning och kontorsmaterial	3 863	9 606
Kundförluster	2	-
Konsultarvoden, bankkostnader	14 096	607
Bolagsverket	-	2 995
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	30 799	30 557
	<b>48 760</b>	<b>48 239</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	71 930	71 260
Vicevärd	30 000	30 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader	15 318	17 073
	<b>119 748</b>	<b>120 833</b>

Vicevärd har varit Robert Dyrind och Berit Lindvall.

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	788 250	466 258
Inventarier	2 580	2 580
Markinventarier	2 750	2 750
	<b>793 580</b>	<b>471 588</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Restvärdesavskrivning balkonger	346 451	-
	<b>346 451</b>	<b>-</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	601	364
<b>Summa</b>	<b>601</b>	<b>364</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 123 716	328 400
Övriga finansiella kostnader	-	105
<b>Summa</b>	<b>1 123 716</b>	<b>328 505</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-525 981	654 199
Reservering till yttre underhållsfond	-101 000	-85 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	75 524	15 748
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-551 457</b>	<b>584 947</b>

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

**Not 13 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 347 064	25 347 064
-Årets anskaffningar	6 880 690	-
-Årets utrangeringar	-961 335	-
-Omklassificerat	8 925 531	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>40 191 950</b>	<b>25 347 064</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-7 857 606	-7 391 347
-Årets utrangering	614 884	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-788 249	-466 259
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 030 971</b>	<b>-7 857 606</b>

*Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:*

-Vid årets början	55 000	55 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>

*Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:*

-Vid årets början	-15 125	-12 375
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 750	-2 750
<b>Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar</b>	<b>-17 875</b>	<b>-15 125</b>

Bokfört värde byggnader	32 198 104	17 529 333
Bokfört värde mark	730 800	730 800
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>32 928 904</b>	<b>18 260 133</b>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1985):	22 373 000	22 373 000
Taxeringsvärde mark:	5 156 000	5 156 000

**Not 14 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	27 859	27 859
	27 859	27 859
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 755	-15 175
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 580	-2 580
	-20 335	-17 755
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 524</b>	<b>10 104</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	8 925 531	224 777
Omklassificeringar	-8 925 531	-
Projekt balkonger		8 700 754
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>8 925 531</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	39 480	40 726
Skattekonto	7 021	6 878
	<b>46 501</b>	<b>47 604</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	40 900	39 370
Bredband	6 876	6 876
Försäkring	43 790	39 991
Övrigt	-	7 786
Momsfordran	2 001	1 851
	<b>93 567</b>	<b>95 874</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	842 732	773 480
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	101 000	85 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-75 524	-15 748
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>868 208</b>	<b>842 732</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	5,186 %	2 755 926	2 848 562
Stadshypotek	2024-03-01	5,460 %	4 267 365	4 346 325
Stadshypotek	2024-09-30	5,300 %	2 937 736	3 003 384
Stadshypotek	2024-09-30	5,186 %	3 525 000	3 642 500
Stadshypotek	2024-10-09	5,216 %	1 470 000	1 500 000
Stadshypotek	2024-01-30	5,330 %	3 977 000	4 059 000
Stadshypotek	2024-01-17	5,168 %	5 516 000	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>24 449 027</b>	<b>19 399 771</b>
Nästa års amortering			-578 744	-466 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 314 976	-1 866 976
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 555 307	17 066 051
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>24 449 027</b>	<b>19 399 771</b>
Avgår kortfristig del			-24 449 027	-19 399 771
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	578 744	466 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	23 870 283	18 933 027
	<b>24 449 027</b>	<b>19 399 771</b>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	481 543	422 152
Årets avsättning	74 999	74 999
Uttag under året	-44 636	-15 608
<b>Vid årets utgång</b>	<b>511 906</b>	<b>481 543</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	23 077	22 874
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 474	9 864
Övriga kortfristiga skulder	1 020	1 140
	<b>33 571</b>	<b>33 878</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	134 273	53 355
Förutbetalda avgifter/hyror	357 418	313 309
Borevision	12 300	13 650
El	24 289	29 326
Fjärrvärme	52 227	45 302
Snöröjning	5 375	6 144
Övrigt, slutfaktura balkonger	589 181	2 366
	<b>1 175 063</b>	<b>463 452</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	24 988 000	22 322 000

**Eventalförpliktelser***Inga**Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Hans Sundell

Sture Sundqvist

Robert Dyrilind

Anette Stenman

Berit Lindvall

Outi Sikström

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

Gun-Britt Andefors  
*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 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 Jungfrun i Kalix, org.nr. 716415-8284

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## 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 Jungfrun i Kalix för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun-Britt Andefors  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**HANS GUSTAV SUNDELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:24:24



**ROBERT DYRLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:37:44



**BERIT LINDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:26:21



**ANETTE STENMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:11:39



**OUTI SIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:46:06



**STURE SUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 20:16:04



**GUN-BRITT ANDEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:47:31



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 08:43:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GUN-BRITT ANDEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:51:05



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 08:43:10

