



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix**

716415-8540

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Ventilationsbesiktning, rengjort luftkanaler, lagat läckage i fläktsystem, renoverat vägg i soprum. De har även införskaffat en digital underhållsplan via HSB.

Föreningen har under året momsregistrerats då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuellt mätt och debiterad el.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2020-11-03. Då konstaterades brister på vindskivor och fasad på garage samt att lutning mot Torggatan 15 gör att vatten rinner mot fasaden.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen underhåll av fasaden, markarbeten Torggatan samt underhåll fasad garage. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 798 kr/m<sup>2</sup>bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Roland Nordin	ordförande
Jan-Olov Hjelm	vice ordförande
Eva Selberg	sekreterare
Pia Brännvall	ledamot
Lars-Gunnar Nilsson	ledamot
Erik Karlsson	ledamot t o m augusti 2020
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

### **Suppleanter**

Rune Nilsson  
Roger Johannessen  
Clary Forsling

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roland Nordin, Eva Selberg och Pia Brännvall samt suppleanterna Rune Nilsson, Roger Johannessen och Clary Forsling.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Roland Nordin och Jan-Olov Hjelm två i förening.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Valberedning har varit Tomas Bryggare och Anna Vestring med Tomas Bryggare som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Roland Nordin med Jan-Olov Hjelm som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

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

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 44 (43) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 068	2 047	2 026	2 009	1 987
Resultat efter fin.poster i tkr	257	401	352	328	136
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	798	790	782	775	767
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	473	401	422	392	388
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 741	3 844	3 946	4 048	4 128
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,0	2,0	2,6	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	948	909	879	840	810
Sparande, kr/m2 totalyta*	230	298	258	259	
Soliditet i %**	38	36	34	32	30

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 409 194 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	633 999	2 285 321	2 372 318	401 294
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-10			401 294	-401 294
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				256 795
<b>Vid årets slut</b>	<b>633 999</b>	<b>2 385 321</b>	<b>2 673 612</b>	<b>256 795</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 673 612
Årets resultat	256 795
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 930 407</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 930 407</b>
--------------------------------	------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 067 508	2 046 924
Övriga rörelseintäkter	3	3 905	3 659
		<u>2 071 413</u>	<u>2 050 583</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 190 484	-1 008 833
Underhåll	5	-	-25 511
Övriga externa kostnader	6	-22 271	-21 455
Personalkostnader	7	-83 279	-73 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-321 495	-321 495
		<u>-1 617 529</u>	<u>-1 450 825</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>453 884</b>	<b>599 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 077	1 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 166	-199 546
		<u>-197 089</u>	<u>-198 464</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>256 795</b>	<b>401 294</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>256 795</b>	<b>401 294</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>256 795</b>	<b>401 294</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	13 584 411	13 905 906
		13 584 411	13 905 906
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 584 411</b>	<b>13 905 906</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 500 579	1 097 427
Övriga fordringar	13	4 047	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 598	28 772
		1 563 407	1 130 255
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	658 311	657 325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 221 718</b>	<b>1 787 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 806 129</b>	<b>15 693 486</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond	16	2 385 321	2 285 321
		<u>3 019 320</u>	<u>2 919 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 673 612	2 372 318
Årets resultat		256 795	401 294
		<u>2 930 407</u>	<u>2 773 612</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>5 949 727</b>	<b>5 692 932</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 619 840	8 350 180
		<u>5 619 840</u>	<u>8 350 180</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 789 354	1 316 550
Leverantörsskulder		138 994	51 388
Aktuell skatteskuld		20 809	11 954
Fond för inre underhåll	19	6 782	6 782
Övriga skulder	20	20 138	15 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	260 485	248 057
		<u>4 236 562</u>	<u>1 650 374</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 806 129</b>	<b>15 693 486</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	453 884	599 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 495	321 495
	775 379	921 253
Erhållen ränta	1 077	1 082
Erlagd ränta	-198 166	-199 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>578 290</b>	<b>722 789</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 000	-4 987
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	113 383	33 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>661 673</b>	<b>751 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-257 536	-257 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-257 536</b>	<b>-257 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>404 137</b>	<b>493 726</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 754 752</b>	<b>1 261 026</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 158 889</b>	<b>1 754 752</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Sparkonto	658 311	657 325
Avräkning HSB Norr ek för	1 500 578	1 097 427
	<b>2 158 889</b>	<b>1 754 752</b>

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).

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % 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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 21,4 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**

	2020	2019
Avgifter	2 007 000	1 987 248
Hysesintäkter	51 960	51 600
Intäkter el	3 343	4 830
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 205	3 246
	<u>2 067 508</u>	<u>2 046 924</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 905	3 659
	<u>3 905</u>	<u>3 659</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	181 116	116 992
Snöröjning och halkbekämpning	54 058	79 856
Reparationer	132 059	43 064
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	79 112	83 318
Uppvärmning	222 521	246 056
Vatten	141 271	140 780
Renhållning	82 990	81 832
Förvaltningskostnader	176 409	109 539
Försäkring	37 557	24 821
Fastighetsskatt/avgift	46 043	46 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	36 148	35 332
	<u>1 190 484</u>	<u>1 008 833</u>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	-	25 511
	<u>-</u>	<u>25 511</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	840	896
Kreditupplysning, kontorsmaterial	3 271	1 474
Kundförluster	60	-
Bankkostnader	-	250
Bolagsverket m m	3 600	1 035
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 500	17 800
	<u>22 271</u>	<u>21 455</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit Jan-Olov Hjelm och Lars-Gunnar Nilsson		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 225	31 450
Vicevärd	23 547	26 004
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	15 007	13 577
	<b>83 279</b>	<b>73 531</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	321 495	321 495
	<b>321 495</b>	<b>321 495</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	986	984
Övriga ränteintäkter	91	98
<b>Summa</b>	<b>1 077</b>	<b>1 082</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	198 166	199 546
<b>Summa</b>	<b>198 166</b>	<b>199 546</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	256 795	401 294
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	25 511
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>156 795</b>	<b>326 805</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 753 618	17 753 618
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>17 753 618</b>	<b>17 753 618</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 547 712	-4 226 217
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-321 495	-321 495
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 869 207</b>	<b>-4 547 712</b>
 Bokfört värde byggnader	12 884 411	13 205 906
Bokfört värde mark	700 000	700 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 584 411</b>	<b>13 905 906</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	11 733 000	11 733 000
Taxeringsvärde mark:	2 861 000	2 861 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 047	4 056
	<b>4 047</b>	<b>4 056</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv	9 161	9 027
Försäkring	17 812	19 745
Kreditering	30 625	-
	<b>57 598</b>	<b>28 772</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fasträntekonto	658 311	657 325
	<b>658 311</b>	<b>657 325</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 285 321	2 210 832
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-25 511
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 385 321</b>	<b>2 285 321</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2021-02-25	1,93 %	2 671 800	2 847 000
Stadshypotek	2022-10-30	2,13 %	5 678 380	5 736 920
Stadshypotek	2021-05-08	2,20 %	1 059 014	1 082 810
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>9 409 194</b>	<b>9 666 730</b>
Nästa års amortering			-257 536	-257 536
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 030 144	-1 030 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 121 514	8 379 050
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>9 409 194</b>	<b>9 666 730</b>
Avgår kortfristig del			-3 789 354	-1 316 550
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 619 840</b>	<b>8 350 180</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	257 536	257 536
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 531 818	1 059 014
	<b>3 789 354</b>	<b>1 316 550</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	6 782	6 782
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6 782</b>	<b>6 782</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	13 417	10 835
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 721	4 808
	<b>20 138</b>	<b>15 643</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	28 380	28 570
Förutbetalda avgifter/hyror	167 717	166 005
Borevision	10 075	9 320
El	9 213	9 833
Fjärrvärme	23 674	25 527
Snöröjning	-	5 209
Övrigt	21 426	3 593
	<b>260 485</b>	<b>248 057</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 500 000	17 500 000

**Eventalförpliktelser**

*Inga*

*Inga*

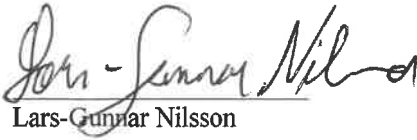
Kalix 2021-03-17



Roland Nordin



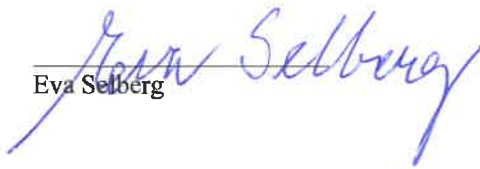
Jan-Olov Hjelm



Lars-Gunnar Nilsson



Pia Brännvall



Eva Selberg



Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-15



Ingela Rönnbäck

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Utsedda av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Gamla Staden i Kalix, org.nr. 7164158540

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gamla Staden i Kalix för år 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Gamla Staden i Kalix för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlsborgsverken den 15 / 3 2021

Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Ingela Rönnbäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är 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.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inveckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrätthavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrätthavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrätthavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.