



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kallkällan i Luleå
797000-1959

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kallkällan i Luleå, 797000-1959 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 Kallkällan 5-8 och 11-12. På fastigheten har under 1966-68 uppförts 8 flerfamiljshus med adress Lingonstigen 1-77 och 2-80 och innehåller 423 bostadsrätter, 6 hyreslägenheter 2 rum och kök och 87 förråd. Dessutom finns 277 st bilplatser i kallgarage samt 180 st med motorvärmare, 48 st med carport inkl. motorvärmare, 31 st besöksplatser och 19 st husvagnsplatser. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring med samma bolag för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	48	
2 rum och kök	79	
3 rum och kök	224	
4 rum och kök	72	
Bostäder	423	33 952
Hyreslägenheter 2 rum och kök	6	393
Förråd	87	892
Kallgarage	277	
Bilplatser med motorvärmare.	180	
Carport inkl.motorvärmare	48	

TM

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

Gjorda underhåll och investeringar

1980-tal	Fasadrenovering, carportar, fjärrvärme
1986	Inklädnad fönsterparti aluminium
1998	Ombyggnation och inglasning av balkonger
1999	3 nya sophus
2002	Ombyggnation undercentraler
2003	Ombyggnation badrum och stambyte
2004	Webbel lägenheter
2004&2009	Utbyggnad bilplatser
2006-2009	Motorvärmare
2007	Kameraövervakning, ombyggnad ventilation
2008-2009	Renovering garage
2010	Markarbeten vägar och parkeringar,avloppsstammar källare delvis renoverade
2010	Webbaserad fjärravläsning motorvärmare
2011	Asfaltering vägar/parkeringsplatser, fastighetsboxar, byte 50 st källardörrar
2012	Fasadrenovering Hus B (målning), utbyggnad carport 4
2012	Relining avloppsstammar källare Lingonstigen 7-10,23,25,26,28,44,46,47,49,69,71,72 och 74
2012	Breddning och asfaltering av 89 st bilplatser med motorvärmare
2013	Fasadrenovering Hus A,P,R (målning)
2013	Relining avloppsstammar källare hus A,B,C,D
2013-2014	Fönsterbyte samtliga hus, fasadmålning hus C,D,P,N
2014	Ombyggnad samtliga entreér utvändigt och byte entreportar. Montering porttelefoner samtliga entreér.
2014	Ny belysning fasad och entreér.
2014	Relining avloppsstammar källare hus N,O,P,R
2015	Trapphusbelysning i samtliga trapphus och energisparande åtgärder.
2015-2016	Underhåll i tvättstugorna och nya tvättmaskiner, torkskåp i vissa tvättstugor.
2016	Skärmtak på sutteräng lgh och ny papptak på 1/2 området.
2017	Nytt papptak på andra 1/2 området
2017	Relining
2017	Byte 1 av 4 undercentraler fjv
2018	Byte lägenhetsdörrar
2018	Bokningssystem tvättstuga och bastu
2018	Byte 1 undercentral fjv (nr 2 av 4)
2018	Inbrottslarm vicevärdskontor
2018	Plattsättning
2018	Underhåll elcentraler
2018	Byte torkskåp samt torktumlare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Ventilation Lingonstigen 5
- Relining dagvattenstam Lingonstigen 38
- Målning sopbodar samt carportar
- Överbyggnad källarnedfarter
- Byte 2 undercentraler fjv
- Nytt torkskåp

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-06-17 till 2019-06-18. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmsta åren planerar styrelsen:

- Fortsättning byte belysning källare
- Genomgång av belysning kring garage samt övriga områden
- Förbättring av innergårdar
- Se över behov av/möjligheter till laddstolpar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

GM

2017 togs beslut om att ombilda de nio stycken hyreslägenheterna föreningen har till bostadsrätter, två av dessa har upplåtits under 2018, ingen under 2019.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår under 2019 till i genomsnitt 551 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mikael Alamaa	ordförande
Nicklas Fransson	vice ordförande
Mikael Koskenniemi	sekreterare
Linus Olsson	ledamot
Fredrik Perdahl	ledamot
Mats Häggström	ledamot
Lena Strand	ledamot
Jan Lundmark	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Alamaa, Nicklas Fransson, Lena Strand, Fredrik Perdahl och Linus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Alamaa, Nicklas Fransson, Mats Häggström och Mikael Koskenniemi, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sven-Olov Hederyd med Maja Pantzare som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Sven-Olof Stjerna, Bror Arvidsson och Pirjo Andersson, med Sven-Olof Stjerna som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Nicklas Fransson och Mikael Koskenniemi.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 72 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
Förvaltaravtal
El
Fjärrvärme
Snö och sandning

Leverantör

Telenor
ComHem
HSB Norr
Riksbyggen
HSB Norr
Luleå energi
Luleå energi
BDX

TM

Medlemsinformation

Under året har 41 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 584 (587) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	22 069	22 167	22 014	21 927	21 787
Resultat efter fin.poster i tkr	5 404	5 910	5 439	6 537	5 031
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	551	550	551	546	540
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	392	390	394	361	368
Låneskuld, kr/m2 totalyta	770	787	807	827	936
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,7	2,2	2,1	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	193	184	172	91	-
Sparande, kr/m2 totalyta*	215	223	211	-	-
Soliditet i %**	58,9	55,9	48,3	44,1	34,0

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 439 231 kr. Under året har föreningen amorterat 594 288 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 44 år exkl extra amorteringar.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 737 750	2 513 955	6 307 399	23 063 916	5 910 327
Egna lägenheter	-22 505				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-07				5 910 327	-5 910 327
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-364 538	364 538	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			671 000	-671 000	
Årets resultat					5 403 730
Vid årets slut	1 715 245	2 513 955	6 613 861	28 667 781	5 403 730

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	28 667 781
Årets resultat	5 403 730
Totalt att disponera	34 071 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **34 071 511**

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

T/M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 068 521	22 166 767
Övriga rörelseintäkter	3	48 540	148 080
		22 117 061	22 314 847
Rörelsekostnader			
Drift	4	-13 454 401	-13 407 749
Underhåll	5	-364 538	-271 549
Övriga externa kostnader	6	-307 285	-402 421
Personalkostnader	7	-639 582	-406 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 629 984	-1 464 810
		-16 395 788	-15 952 701
Rörelseresultat		5 721 273	6 362 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	798	1 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-318 341	-452 861
		-317 543	-451 819
Resultat efter finansiella poster		5 403 730	5 910 327
Resultat före skatt		5 403 730	5 910 327
Årets resultat	11	5 403 730	5 910 327

TMM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	59 527 398	60 020 382
Pågående nyanläggningar och förskott	13	993 688	379 000
		60 521 086	60 399 382
Summa anläggningstillgångar		60 521 086	60 399 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 005	4 530
Avräkning HSB Norr ek för		14 704 495	9 209 238
Övriga fordringar	14	1 104	1 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 007 816	1 028 725
		15 720 420	10 243 536
Summa omsättningstillgångar		15 720 420	10 243 536
SUMMA TILLGÅNGAR		76 241 506	70 642 918

TM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 715 245	1 715 245
Upplåtelseavgift		2 513 955	2 513 955
Yttre underhållsfond	16	6 613 861	6 307 399
		10 843 061	10 536 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 667 781	23 063 916
Årets resultat		5 403 730	5 910 327
		34 071 511	28 974 243
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		44 914 572	39 510 842
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	15 435 000	10 365 000
		15 435 000	10 365 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	11 004 231	16 668 519
Leverantörsskulder		1 682 676	1 196 134
Aktuell skatteskuld		73 231	46 954
Fond för inre underhåll	19	520 158	529 266
Övriga skulder	20	-	33 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 611 638	2 292 553
		15 891 934	20 767 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 241 506	70 642 918

TM

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 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 255 433 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	18 679 308	18 644 107
Hysesintäkter	1 638 480	1 659 908
Intäkter el	1 031 592	1 141 142
Intäkter bredband	641 871	641 242
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	77 546	80 872
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	416
	22 068 797	22 167 687
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-276	-920
	22 068 521	22 166 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	48 540	148 080
	48 540	148 080

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 434 963	1 450 911
Snöröjning och halkbekämpning	1 002 188	1 047 034
Reparationer	998 865	1 302 286
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 401 011	1 487 322
Uppvärmning	2 949 083	2 787 130
Vatten	1 460 043	1 273 013
Renhållning	851 323	823 248
Förvaltningskostnader	1 341 278	1 474 242
Försäkring	195 854	193 079
Fastighetsskatt/avgift	699 043	659 643
Kommunikation och media		
Datakommunikation	651 264	650 700
Kabel-TV	469 486	259 141
	13 454 401	13 407 749

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Byte torkskåp och torktumlare	64 694	105 348
Utfört underhåll installationer; underhåll elcentraler	-	92 451
Utfört underhåll installationer; ventilation Lingonst 5, relining Lingonst 38	110 699	-
Utfört underhåll mark; plattsättning	-	73 750
Utfört underhåll garage; målning, överbyggnad källarnedfarter	189 145	-
	364 538	271 549

94

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	54 202	27 348
Telefon och porto mm	51 253	55 845
Resekostnader	96	661
Kundförluster	285	-
Externa tjänster konsulter, bankkostnader, inkasso	29 930	112 810
Bolagsverket, kopiering årsredovisningar, övrigt	18 448	3 771
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	153 071	201 986
	307 285	402 421

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Alf Jacobsson, t.o.m maj 2019		
Vicevärd är HSB Norr fr.o.m juni 2019		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	291 300	250 328
Bilersättningar	2 886	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	8 000	8 000
Sociala kostnader förtroendevalda	91 173	78 322
	393 359	336 650

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	164 320	43 230
Sociala kostnader	52 535	13 583
Pensionskostnader	613	-
Försäkring/medlemskap Fastigo	8 849	-
Övriga personalkostnader	19 906	12 709
	639 582	406 172

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 629 984	1 464 810
	1 629 984	1 464 810

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	798	1 042
Summa	798	1 042

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	317 624	452 494
Övriga finansiella kostnader	717	367
Summa	318 341	452 861

TM

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	5 403 730	5 910 327
Reservering till yttre underhållsfond	-671 000	-671 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	364 538	271 549
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	5 097 268	5 510 876

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	91 656 383	85 070 139
-Årets anskaffningar		
Bokningssystem bastu och tvättstuga, inbrottslarm vv-konto	-	172 500
Dörrar	-	6 795 686
Fjärrvärmecentraler	758 000	-
-Omklassificeringar	379 000	-
-Årets utrangeringar	-	-381 942
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	92 793 383	91 656 383
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-32 672 741	-31 589 873
-Årets utrangering	-	381 942
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 629 984	-1 464 810
Summa ackumulerade avskrivningar	-34 302 725	-32 672 741
Bokfört värde byggnader	58 490 658	58 983 642
Bokfört värde mark	1 036 740	1 036 740
Summa bokfört värde byggnader och mark	59 527 398	60 020 382
Taxeringsvärde byggnader:	239 431 000	178 608 000
Taxeringsvärde mark:	101 400 000	72 200 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	379 000	-
Fjärrvärmecentral	-379 000	379 000
Belysning källare	220 301	-
Renovering innergårdar	773 387	-
Redovisat värde vid årets slut	993 688	379 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	60	-
Skattekonto	1 044	1 043
	1 104	1 043

TML

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	367 392	371 877
Securitas kv 1	11 636	11 089
Fastighetsförsäkring	198 297	129 576
Home Solution		4 913
ComHem kabel-tv	19 364	117 358
Telenor	107 255	107 255
Porttelefon och telefoni	7 724	855
SMS park nov-dec	7 874	7 677
Riksbyggen tek.förv.	288 274	278 125
	1 007 816	1 028 725

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 307 399	5 907 948
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	671 000	671 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-364 538	-271 549
Fondbehållning vid årets slut	6 613 861	6 307 399

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-28	0,65	8 054 955	8 189 955
Nordea	2020-03-25	0,57	2 514 276	2 628 564
Nordea	2021-10-29	0,58	5 460 000	5 550 000
Stadshypotek	2021-12-30	1,50	2 400 000	2 520 000
Swedbank	2023-12-21	1,49	8 010 000	8 145 000
Totala skulder på bokslutsdagen			26 439 231	27 033 519
Nästa års amortering			-729 288	-669 288
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 917 152	-2 677 152
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 792 791	23 687 079
Totala skulder på bokslutsdagen			26 439 231	27 033 519
Avgår kortfristig del			-11 004 231	-16 668 519
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 435 000	10 365 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	729 288	669 288
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 274 943	15 999 231
	11 004 231	16 668 519

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	529 266	564 864
Uttag under året	-9 108	-35 598
Vid årets utgång	520 158	529 266

TM

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	14 608
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	13 582
Skuld till boende och fd boende	-	5 460
	-	33 650

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden maj-dec	188 200	150 700
Soc.avg arvoden maj-dec	59 132	47 350
Räntor	35 514	28 266
Förutbetalda avgifter/hyror	1 643 522	1 465 226
Revision	23 500	21 769
El	144 657	153 543
Fjärrvärme	396 363	420 699
Snöröjning	90 425	5 000
Övrigt	30 325	-
	2 611 638	2 292 553

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 700 800	43 051 800
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	37 700 800	43 051 800

Eventalförpliktelser

Fastigo	0	2400
---------	---	------

TM

Luleå 2020-^{04.06}.....



Mikael Alamaa



Nicklas Fransson



Linus Olsson



Mats Häggström



Mikael Koskenniemi



Fredrik Perdahl

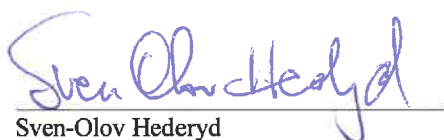


Lena Strand



Jan Lundmark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{04.17}.....



Sven-Olov Hederyd

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Kalkkällan i Luleå, org.nr. 7970001959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kalkkällan i Luleå för år 2019.

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 2019 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 HSBs brf Kalkällan i Luleå för år 2019 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 revisionssed 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 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:

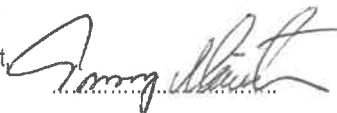
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

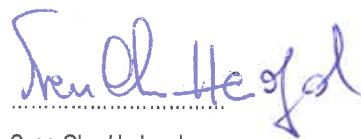
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 provar 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.

Luleå den 17/4 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sven-Olov Hederyd

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 (förskovtshyror, 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 underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) 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) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av 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 öakta 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.

En öakta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett öakta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive öakta 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. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas 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

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. 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 bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren 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 sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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 bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vrakt. 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.