



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kallkällan i Luleå
797000-1959

2020-01-01 - 2020-12-31

776

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan i Luleå, 797000-1959 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 Kalkällan 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 med 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	

TH

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 porttelefoni 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
2020	Byte källarbelysning
2020	Renovering innergårdar
2020	Renovering grovtvättstuga, bastu samt omklädningsrum
2020	Byte plåtbeslag på garage

Q

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Bytt källarbelysning
- Renoverat innergårdar
- Renoverat grovtvättstuga, bastu samt omklädningsrum
- Målat slussar och arkiv
- Bytt plåtbeslag på garage
- Nytt säkerhetssystem till sopbodar
- Nya ventilationsaggregat
- Målat lekplatser
- Installerat övervakning av värmekablar
- Påbörjat relining

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i juni. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

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

- Färdigställande av relining
- Översyn av dagvatten- och avloppssystem
- Installation av laddplatser för elbilar
- Renovering av trivselrum till övernattningsrum
- Renovering av källargångar
- Översyn av parkeringshus

2017 togs beslut om att ombilda de nio stycken hyreslägenheterna föreningen har till bostadsrätter, två av dessa har upplåtits under 2018, ingen under 2019 och en under 2020.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår under 2020 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
Pirjo Andersson	ledamot
Mats Häggström	ledamot
Anders Berglund	ledamot
Jan Lundmark	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Alamaa, Nicklas Fransson, Mikael Koskenniemi, Linus Olsson, Mats Häggström och Anders Berglund.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

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



Valberedning

Valberedning har varit Sven-Olof Stjerna, Åke Juntti och Ingrid Kohkoinen, med Sven-Olof Stjerna som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mikael Alamaa, Mikael Koskeniemi och Anders Berglund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. Vid stämman deltog 32 medlemmar, varav 9 genom fullmakt. Till föreningsstämman inkom en motion angående installation av laddplats för elbil. Resultatet blev att styrelsen fick i uppdrag att utreda möjligheten att investera i laddplatser för elbilar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Förvaltaravtal	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Snö och sandning	BDX

TH

Medlemsinformation

Under året har 44 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 585 (584) 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	21 741	22 069	22 167	22 014	21 927
Resultat efter fin.poster i tkr	3 072	5 404	5 910	5 439	6 537
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	551	551	550	551	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	427	392	390	394	361
Låneskuld, kr/m2 totalyta	677	770	787	807	827
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,2	1,7	2,2	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	171	193	184	172	91
Sparande, kr/m2 totalyta*	177	215	223	211	-
Soliditet i %**	63,4	58,9	55,9	48,3	44,1

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 264 955 kr. Under året har föreningen amorterat 3 174 276 kr, varav 2 457 132 är extra amortering utöver plan. Föreningens amorteringstakt motsvarar 38 år exklusive 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	6 613 861	28 667 781	5 403 730
Egna lägenheter	-22 505				
Upplåtna lgh under året	3 175	1 411 825			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-04				5 403 729	-5 403 730
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 321 294	1 321 294	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			568 000	-568 000	
Årets resultat					3 071 597
Vid årets slut	1 718 420	3 925 780	5 860 567	34 824 804	3 071 597

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	34 824 804
Årets resultat	3 071 597
Totalt att disponera	37 896 401

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **37 896 401**

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

QM

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	21 741 101	22 068 521
Övriga rörelseintäkter	3	99 330	48 540
		<u>21 840 431</u>	<u>22 117 061</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-14 662 987	-13 454 401
Underhåll	5	-1 321 294	-364 538
Övriga externa kostnader	6	-365 337	-307 285
Personalkostnader	7	-470 705	-639 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 697 143	-1 629 984
		<u>-18 517 467</u>	<u>-16 395 788</u>
Rörelseresultat		3 322 964	5 721 273
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 734	798
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-253 101	-318 341
		<u>-251 367</u>	<u>-317 543</u>
Resultat efter finansiella poster		3 071 597	5 403 730
Resultat före skatt		3 071 597	5 403 730
Årets resultat	11	3 071 597	5 403 730

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	61 326 124	59 527 398
Pågående nyanläggningar och förskott	13	2 971 754	993 688
		<u>64 297 878</u>	<u>60 521 086</u>
Summa anläggningstillgångar		64 297 878	60 521 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 740	7 005
Avräkning HSB Norr ek för		12 816 325	14 704 495
Övriga fordringar	14	1 044	1 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	838 162	1 007 816
		<u>13 661 271</u>	<u>15 720 420</u>
Summa omsättningstillgångar		13 661 271	15 720 420
SUMMA TILLGÅNGAR		77 959 149	76 241 506

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 718 420	1 715 245
Upplåtelseavgift		3 925 780	2 513 955
Yttre underhållsfond	16	5 860 567	6 613 861
		11 504 767	10 843 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 824 804	28 667 781
Årets resultat		3 071 597	5 403 730
		37 896 401	34 071 511
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		49 401 168	44 914 572
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	15 389 955	15 435 000
		15 389 955	15 435 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	7 875 000	11 004 231
Leverantörsskulder		2 010 053	1 682 676
Aktuell skatteskuld		102 792	73 231
Fond för inre underhåll	19	470 785	520 158
Övriga skulder	20	7 685	-
Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 701 711	2 611 638
		13 168 026	15 891 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 959 149	76 241 506

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 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 1,8 % 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 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 %. 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 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	18 708 025	18 679 308
Hysesintäkter	1 559 503	1 638 480
Intäkter el*	754 699	1 031 592
Intäkter bredband	641 746	641 871
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	81 927	77 546
	21 745 900	22 068 797
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-4 799	-276
	21 741 101	22 068 521

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	99 330	48 540
	99 330	48 540

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 556 978	1 434 963
Snöröjning och halkbekämpning	714 713	1 002 188
Reparationer	1 868 341	998 865
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 366 656	1 401 011
Uppvärmning	2 911 804	2 949 083
Vatten	1 720 531	1 460 043
Renhållning	829 993	851 323
Förvaltningskostnader	1 644 775	1 341 278
Försäkring	198 297	195 854
Fastighetsskatt/avgift	721 351	699 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	652 078	651 264
Kabel-TV	477 470	469 486
	14 662 987	13 454 401

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Renovering grovtvättstuga, bastu och omklädningsrum samt målning av slussar	598 472	64 694
Byte ventilationsaggregat samt övervakning värmekablar	214 486	110 699
Målning av vindskydd	43 750	-
Målning av lekplatser	101 250	-
Nytt plåtbeslag på garage samt byte av motorvärmarmätare	363 336	189 145
	1 321 294	364 538

QC

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	51 126	54 202
Telefon och porto mm	44 859	51 253
Resekostnader	40	96
Kundförluster	-	285
Externa tjänster konsulter, bankkostnader, inkasso	72 078	29 930
Bolagsverket, kopiering årsredovisningar, övrigt	48 876	18 448
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	148 358	153 071
	<u>365 337</u>	<u>307 285</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	350 100	291 300
Bilersättningar	-	2 886
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	8 000	8 000
Sociala kostnader förtroendevalda	100 268	91 173
	<u>458 368</u>	<u>393 359</u>
Kostnader för fastighetsskötsel		
Löner för fastighetsskötsel	-	164 320
Sociala kostnader	-	52 535
Pensionskostnader	176	613
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 996	8 849
Övriga personalkostnader	4 165	19 906
	<u>470 705</u>	<u>639 582</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 656 974	1 629 984
Markanläggningar	40 169	-
	<u>1 697 143</u>	<u>1 629 984</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	1 734	798
Summa	<u>1 734</u>	<u>798</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	251 936	317 624
Övriga finansiella kostnader	1 165	717
Summa	<u>253 101</u>	<u>318 341</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	3 071 597	5 403 730
Reservering till yttre underhållsfond	-568 000	-671 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 321 294	364 538
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 824 891	5 097 268

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	92 793 383	91 656 383
-Årets anskaffningar		
Säkerhetssystem sopbodar	116 875	-
Källarbelysning	2 355 306	-
Renovering utemiljö	803 387	-
Fjärrvärmecentraler	-	758 000
-Omklassificeringar	220 301	379 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	96 289 252	92 793 383
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 302 725	-32 672 741
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 697 143	-1 629 984
Summa ackumulerade avskrivningar	-35 999 868	-34 302 725
Bokfört värde byggnader	60 289 384	58 490 658
Bokfört värde mark	1 036 740	1 036 740
Summa bokfört värde byggnader och mark	61 326 124	59 527 398
Taxeringsvärde byggnader:	239 431 000	239 431 000
Taxeringsvärde mark:	101 400 000	101 400 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	993 688	379 000
Fjärrvärmecentral	-	-379 000
Belysning källare	-220 301	220 301
Renovering innergårdar	-773 387	773 387
Relining	2 971 754	-
Redovisat värde vid årets slut	2 971 754	993 688

Reliningen färdigställs under 2021 och beräknad kostnad är cirka 4 miljoner kronor.

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	60
Skattekonto	1 044	1 044
	1 044	1 104

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	273 563	367 392
Securitas	12 158	11 636
Fastighetsförsäkring	32 054	198 297
Com Hem - Kabel-TV	119 378	19 364
Telenor - Gruppanslutning	107 255	107 255
Porttelefon och telefoni	3 042	7 724
SMS-park	2 438	7 874
Riksbyggen - Teknisk förvaltning	288 274	288 274
	838 162	1 007 816

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 613 861	6 307 399
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	568 000	671 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 321 294	-364 538
Fondbehållning vid årets slut	5 860 567	6 613 861

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2020-09-25	0,57 %	-	2 514 276
Nordea	2021-10-29	0,58 %	5 280 000	5 460 000
Stadshypotek	2021-12-30	1,50 %	2 280 000	2 400 000
SEB	2022-01-28	0,39 %	7 874 955	8 054 955
Swedbank	2023-12-21	1,49 %	7 830 000	8 010 000
Totala skulder på bokslutsdagen			23 264 955	26 439 231
Nästa års amortering			-615 000	-729 288
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 460 000	-2 917 152
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 189 955	22 792 791
Totala skulder på bokslutsdagen			23 264 955	26 439 231
Avgår kortfristig del			-7 875 000	-11 004 231
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 389 955	15 435 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	615 000	729 288
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 260 000	10 274 943
	7 875 000	11 004 231

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	520 158	529 266
Uttag under året	-49 373	-9 108
Vid årets utgång	470 785	520 158

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	7 685	-
	<u>7 685</u>	<u>-</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden maj-dec	229 500	188 200
Soc.avg arvoden maj-dec	72 109	59 132
Räntor	27 470	35 514
Förutbetalda avgifter/hyror	1 744 079	1 643 522
Revision	24 500	23 500
El	161 418	144 657
Fjärrvärme	391 760	396 363
Snöröjning	50 875	90 425
Övrigt	-	30 325
	<u>2 701 711</u>	<u>2 611 638</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 700 800	37 700 800
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>37 700 800</u>	<u>37 700 800</u>

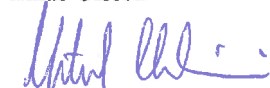
Eventualförpliktelser

Fastigo	3286	2400
---------	------	------

Luleå 2021-^{04.21}.....


Mikael Alamaa


Linus Olsson


Mikael Koskenniemi


Anders Berglund


Nicklas Fransson


Mats Häggström


Pirjo Andersson


Jan Lundmark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{04.23}.....


Sven-Olov Hederyd
av föreningen vald revisor


Maja Pantzare
av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kalkällan i Luleå, org.nr. 7970001959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kalkällan i Luleå 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 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 HSB brf Kalkällan i Luleå 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 23/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sven-Olov Hederyd

Av föreningen vald revisor



Maja Pantzare

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/anspråktagande 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 (försäktshyror, 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.

Värdehögjande 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 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.

En 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. Bostadsrättshavarna 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

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 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. Lägen 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 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.