



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Vega i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vega i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Granen 6	1942

Totalt 1 objekt

I Kalmar kommun. Fastigheten Kalmar Granen 6 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	22
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1907
4	lokaler (hyresrätt)	47
Totalt 41 objekt		1976

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 25 st 2 rok, 5 st 3 rok.

MD

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erika Wickman	Ordförande	2021-07-02	
Charlotta Ek Guténus	Ordförande	2020-06-26	2021-07-02
Christina Karlbom	Ledamot	2021-07-02	
Anne-Mari Almheden	Ledamot	2018-06-02	2021-07-02
Kerstin Ekblad	Ledamot	2018-06-02	2021-07-02
Anja Landgren	Ledamot	2021-07-02	
Maria Mazetti	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2020-05-27	
Daniel Philipsson	Ledamot	2016-05-18	2021-07-02
Luis Boaventura Fernandes	Ledamot	2021-07-02	
Philip Börjesson	Ledamot	2019-05-17	2021-07-02
Sanna Rehnman	Ledamot	2019-05-17	2021-07-02
Viktor Magnusson	Ledamot	2021-07-02	
Disa Larsson	Suppleant	2021-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Karlbom, Victor Magnusson, Erika Wickman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Erika Wickman, Anja Landgren, Charlotta Ek Guténus, Daniel Philipsson, Luis Boaventura Fernandes, Philip Börjesson.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Roland Abels med Sigbert Rickardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jesper Blomberg (ordförande) och Maria Boaventura Fernandes, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. På stämman deltog 20 medlemmar via poströstning med anledning av covid pandemin.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Totalrenovering: Nya fönster, stammar, balkonger, elnät, ny puts, isolering av fasader, installation av hissar
2004	Byggnation av cykelförråd på Vegagatan
2010-2011	Modernisering av hissar
2014	Fiberanslutning
2018	Ombyggnad av lokal till lägenheter, omplanering av innergård
2019	OVK och Energideklaration, installation av närvarostyrd belysning i två trapphus
2021	Byte av låssystem till taggar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Stammar källare Vegagatan. Åtgärd fuktskador Frejagatan
2024	Fjärrvärme, abonnentcentral byte Radiatorer, panelradiator byte OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	264	294	295	793	361
Skuldsättning, kr/kvm	4 642	4 817	4 961	6 117	4 756
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	199	173	175	173	167
Driftskostnad, kr/kvm	474	440	436	435	360
Årsavgifter, kr/kvm	924	924	924	924	930
Totala intäkter, kr/kvm	919	918	927	877	922
Nettoomsättning, tkr	1 815	1 813	1 831	1 733	1 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	-238	28	971	439
Soliditet, %	45	44	44	38	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta+lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta+lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 693	0	0	40 693
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 867 471	0	0	3 867 471
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	722 706	0	17 150	739 856
S:a bundet eget kapital, kr	4 630 870	0	17 150	4 648 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 044 759	-238 160	-17 150	2 789 449
Årets resultat, kr	-238 160	238 160	16 158	16 158
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 806 599	0	-992	2 805 607
S:a eget kapital, kr	7 437 469	0	16 158	7 453 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 850 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 806 599
Årets resultat, kr	16 158
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 805 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 805 607

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 815 541	1 813 455
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 815 541	1 813 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-937 119	-869 261
Underhåll enligt plan	Not 4	-107 850	-410 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 210	-190 357
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 115	-64 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 109	-387 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 697 403	-1 922 097
RÖRELSERESULTAT		118 138	-108 642
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 980	-129 519
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 980	-129 519
ÅRETS RESULTAT		16 158	-238 160

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 821 870	13 821 174
Pågående nyanläggningar	Not 9	36 170	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 858 040	13 821 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 858 540	13 821 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	963
Avräkningskonto HSB		2 804 645	3 121 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 130	15 222
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 838 775	3 138 166
Summa omsättningstillgångar		2 838 775	3 138 166
SUMMA TILLGÅNGAR		16 697 315	16 959 840

my

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 693	40 693
Upplåtelseavgifter	3 867 471	3 867 471
Fond för yttre underhåll	739 856	722 706
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 648 020	4 630 870
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 789 449	3 044 759
Årets resultat	16 158	-238 160
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 805 607	2 806 599
Summa eget kapital	7 453 627	7 437 469
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 731 430	3 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 731 430	3 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	120 000	5 386 430
Leverantörsskulder	176 464	131 933
Aktuell skatteskuld	Not 13 4 879	4 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 877	1 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 210 038	198 732
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	512 258	5 722 371
Summa skulder	9 243 688	9 522 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 697 315	16 959 840

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 634 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr



	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 763 292	1 763 292
Årsavgifter lokaler	25 320	25 320
Hysesintäkt lokaler	7 056	7 600
Hysesintäkt övrigt	1 275	400
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 553	4 067
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 595	12 775
Övriga fakturerade kostnader	1 800	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	650	1
	1 815 541	1 813 455
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-128 497	-97 216
El	-84 244	-61 496
Uppvärmning	-221 356	-197 350
Vatten	-86 690	-82 702
Renhållning	-51 240	-46 711
TV, bredband, iptelefoni	-99 844	-94 825
Serviceavtal	-4 418	-4 417
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 741	-20 773
Förvaltningskostnader	-158 380	-167 494
Försäkringar	-15 074	-12 321
Fastighetsskatt	-54 104	-53 024
Övriga driftskostnader	-9 530	-30 932
	-937 119	-869 261
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-39 696	-72 358
Underhåll tvättstuga	0	-37 842
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-298 417
Underhåll installationer	-13 096	0
Underhåll huskropp utvändigt	-42 585	0
Underhåll övrigt	-12 473	-1 987
	-107 850	-410 604

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 353	-9 905
Övriga förvaltningskostnader	-139 280	-130 018
Kostnader andrahandsupplåtelser	-238	-237
Kostnader överlåtelse och panter	-12 350	-13 954
Föreningsverksamhet	-528	0
Kontorsutrustning och -material	0	-383
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 356	-8 343
Förbrukningsinventarier	0	-9 467
Medlemsavgifter HSB	-17 105	-16 999
Arrende, hyra, leasing	0	-1 050
	-184 210	-190 357
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-58 475	-44 350
Övriga arvoden	-6 525	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-447
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-19 115	-12 731
	-88 115	-64 528
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-359 613	-366 851
Markanläggningar	-20 496	-20 496
	-380 109	-387 347

2021-12-31

2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 315 489	22 315 489
Årets investering byggnader	380 804 *	0
Ingående anskaffningsvärde mark	33 010	33 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	614 875	614 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 344 179	22 963 374

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 783 370	-6 416 519
Årets avskrivningar byggnader	-359 613	-366 851
Ingående avskrivningar markanläggningar	-61 488	-40 992
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 496	-20 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 224 967	-6 844 858

Nedskrivning byggnader	-2 297 342	-2 297 342
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde **13 821 870** **13 821 174**

Redovisade värden byggnader	13 255 968	13 234 777
Redovisade värden mark	33 010	33 010
Redovisade värden markanläggningar	532 891	553 387

* Årets investering avser passersystem.

Fastighetsbeteckning: Granen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	20 400 000	12 200 000	32 600 000	32 600 000
Lokaler	1991	122 000	36 000	158 000	158 000
		20 522 000	12 236 000	32 758 000	32 758 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 179 000	17 179 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 179 000	17 179 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	36 170	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	36 170	0

Pågående nyanläggningar avser stambyte i källare och planeras vara klart 2022 till en total utgift av 1 842 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 2071.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 130	15 222
	34 130	15 222

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,25%	2026-06-30	2 876 430	120 000
Stadshypotek AB	1,21%	2024-12-01	2 175 000	0
Stadshypotek AB	0,90%	2023-09-30	3 800 000	0
			8 851 430	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 731 430**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **120 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 480 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 251 430

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 879	4 153
	4 879	4 153

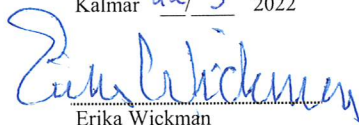
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	877	1 123
	877	1 123

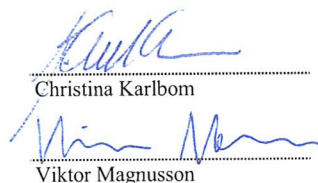
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 787	42 364
Upplupna räntekostnader	2 120	1 694
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 631	133 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 049
	210 038	198 732

Kalmar 22/3 2022



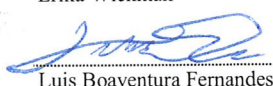
Erika Wickman



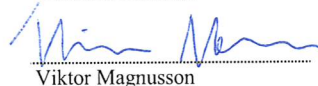
Christina Karlbom



Anja Landgren



Luis Boaventura Fernandes

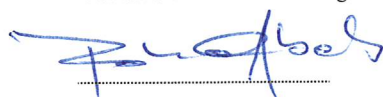


Viktor Magnusson



Maria Mazetti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-22



Roland Abels

Revisor vald av föreningsstämman



Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vega i Kalmar, org.nr. 732400-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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 Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

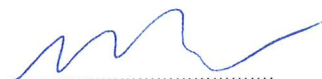
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Kalmar den 22/3 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roland Abels
Av föreningen vald revisor