



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kungsängen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1		1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten Kornet 1 i Kalmar kommun 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14720
80	garageplatser	0
169	p-platser, varav 27 besöks-, 2 handikapp- och 6 laddplatser	0
55	förråd	0
Totalt 488 objekt		14720

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 66 st 2 rok, 73 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Eliasson	Ordförande	2022-01-01	
Birgitta Jägnebrant	Ledamot	2022-01-01	2022-05-19
Bengt Karlström	Ledamot	2022-01-01	
Anita Axelsson	Ledamot	2022-01-01	
Jan Botö Røjås	Ledamot	2022-01-01	
Annika Hagberg	Ledamot	2022-05-19	
Edin Pepic	Ledamot	2022-05-19	
Magnus Olsson	Ledamot	2022-01-01	
Johan Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	2022-09-29
Edin Pepic	Suppleant	2022-01-01	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Karlström, Jan Botö Røjås och Magnus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Birgitta Jägnebrant, Anita Axelsson, Jan Botö Røjås, Jonas Eliasson och Magnus Olsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Tor Klarwall med Birgitta Jägnebrant som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Mikael Wirén (sammanställande) och Gunilla Roslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +9,8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning har utförts löpande av Mark och Fastighetservice i Kalmar AB som återrapporterar kontinuerligt.

Åtgärdande av dagvattenproblem vid bostadsfastigheternas ytterdörrar till källare har påbörjats under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999-2000	Stambyte
2000	Nybyggnation av miljöhus
2001	Takrenovering garage
2003	PCB-sanering, tilläggsisolering och putsning av fasader
2003	Takrenovering
2005-2006	Byte av samtliga fjärrvärmekulvertar samt merparten av regnvatten- och avloppsledningarna
2008	Byte av franska balkonger samt målning av övriga balkonger
2010	Nya garageportar med fjärrkontroll
2010	Installation av bredband
2012	Tilläggsisolering av vindarna med lösull
2013	Fönsterbyte
2015	Nya dagvattenledningar och dränering runt garagen
2016	Obligatorisk ventilationskontroll
2016-2019	Installation av hissar
2017-2019	Ny dränering runt bostadshusen
2019	Energideklaration
2021	Ny lekplats
2021	Installation av laddstolpar
2022-2023	Åtgärdande av dagvatten problematik vid ytterdörrarna till bostadshusens källare

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av både entrédörrar till bostadsfastigheterna, ytterdörren till källarna och entrédörrarna till bostadsrätterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	237	237	160	122
Skuldsättning, kr/kvm	4 009	4 118	4 087	4 223	4 104
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	200	193	169	173	178
Driftskostnad, kr/kvm	409	394	378	422	459
Årsavgifter, kr/kvm	739	732	710	677	677
Totala intäkter, kr/kvm	780	769	749	707	701
Nettoomsättning, tkr	11 486	11 324	11 028	10 401	10 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	756	1 108	163	-1 489	-1 017
Soliditet, %	15	14	13	12	14

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	958 390	0	0	958 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 732 664	0	785 966	5 518 630
S:a bundet eget kapital, kr	5 691 054	0	785 966	6 477 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 544 956	1 108 334	-785 966	3 867 324
Årets resultat, kr	1 108 334	-1 108 334	755 556	755 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 653 290	0	-30 410	4 622 880
S:a eget kapital, kr	10 344 344	0	755 556	11 099 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 034 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	4 653 290
Årets resultat, kr	755 556
Reservation till underhållsfond, kr	-1 162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 034
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 622 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 622 880

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 487 133	11 324 373
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 487 133	11 324 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 021 546	-5 805 008
Underhåll enligt plan	Not 4	-376 034	-77 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-788 749	-669 416
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-287 814	-455 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 307 187	-2 307 187
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 781 330	-9 313 792
RÖRELSERESULTAT		1 705 803	2 010 581
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 272	-902 247
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-950 247	-902 247
ÅRETS RESULTAT		755 556	1 108 334

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	67 110 873	69 418 060
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	937 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>68 048 373</u>	<u>69 418 060</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 048 873</u>	<u>69 418 560</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 093	4 239
Avräkningskonto HSB		4 337 677	3 889 167
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	17 288	53 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	290 250	353 097
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 668 308</u>	<u>4 299 618</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	145 463	146 901
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>145 463</u>	<u>146 901</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 813 771</u>	<u>4 446 519</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 862 644</u>	<u>73 865 079</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		958 390	958 390
Fond för yttre underhåll		5 518 630	4 732 664
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 477 020</u>	<u>5 691 054</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 867 324	3 544 956
Årets resultat		755 556	1 108 334
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 622 880</u>	<u>4 653 290</u>
Summa eget kapital		<u>11 099 900</u>	<u>10 344 344</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>38 126 921</u>	<u>46 793 968</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 126 921</u>	<u>46 793 968</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 883 419	13 819 372
Medlemmarnas inre fond	Not 16	430 966	440 482
Leverantörsskulder		865 702	844 863
Aktuell skatteskuld	Not 17	24 266	20 329
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 071	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 427 399	1 601 721
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 635 823</u>	<u>16 726 767</u>
Summa skulder		<u>61 762 744</u>	<u>63 520 735</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 862 644</u>	<u>73 865 079</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 - 30 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 568 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 878 778	10 771 536
Hysesintäkt lokaler	92 244	89 282
Hysesintäkt garage och bilplatser	441 960	425 892
Hysesintäkt övrigt	2 100	5 000
Konsumtionsavgift el	4 998	316
Intäkt andrahandsupplåtelse	42 036	3 445
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 866	26 403
Övriga fakturerade kostnader	0	1 700
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 151	799
	11 487 133	11 324 373
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-512 098	-518 543
El	-697 961	-451 256
Uppvärmning	-1 738 369	-1 853 712
Vatten	-507 231	-532 114
Renhållning	-283 584	-291 824
Bevakningskostnader	-76 720	-51 427
TV, bredband, iptelefoni	-300 843	-300 903
Obligatoriska besiktningar	-100 150	-19 125
Serviceavtal	-29 724	-54 796
Hissar serviceavtal & besiktning	-50 441	-22 714
Förvaltningskostnader	-1 236 178	-1 219 864
Försäkringar	-101 923	-117 336
Fastighetsskatt	-305 956	-293 286
Övriga driftskostnader	-80 368	-78 109
	-6 021 546	-5 805 008
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-21 089	0
Underhåll installationer	-266 415	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-45 188
Underhåll garage och bilplatser	0	-31 886
Underhåll övrigt	-88 530	0
	-376 034	-77 074
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 575	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-565 903	-448 141
Kostnader andrahandsupplåtelse	-242	-2 614
Kostnader överlåtelse och pant	-24 596	-31 373
Föreningsverksamhet	-9 440	-12 524
Kontorsutrustning och -material	-2 991	-12 066
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 963	-24 598
Konsulter	-63 588	-37 774
Förbrukningsinventarier	-4 798	0
Medlemsavgifter HSB	-65 544	-64 733
Stämma och styrelse	-4 109	-16 093
	-788 749	-669 416

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-206 763	-227 056
Vicevärdsarvode	0	-147 500
Övriga arvoden	-18 358	-8 847
Revisionsarvode	-8 136	-8 136
Sociala avgifter	-54 557	-63 568
	-287 814	-455 107
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 954 502	-1 954 502
Markanläggningar	-352 685	-352 685
	-2 307 187	-2 307 187

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 957 820	97 841 601
Årets investering byggnader, laddstolpar	0	116 219
Ingående anskaffningsvärde mark	575 280	575 280
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 343 358	7 343 695
Årets investering markanläggning	0	1 999 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 876 458	107 876 458

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 505 083	-32 550 581
Årets avskrivningar byggnader	-1 954 502	-1 954 502
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 953 315	-3 600 630
Årets avskrivningar markanläggningar	-352 685	-352 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 765 585	-38 458 398

Utgående redovisat värde**67 110 873** **69 418 060**

Redovisade värden byggnader	61 498 235	63 452 737
Redovisade värden mark	575 280	575 280
Redovisade värden markanläggningar	5 037 358	5 390 043

Fastighetsbeteckning: Kornet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	111 000 000	44 000 000	155 000 000	138 000 000
Lokaler	1967	1 126 000	1 520 000	2 646 000	2 483 000
		112 126 000	45 520 000	157 646 000	140 483 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 613 500	66 613 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	66 613 500	66 613 500

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Utgående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Ingående avskrivningar	-48 229	-48 229
Utgående avskrivningar	-48 229	-48 229
Utgående redovisat värde	0	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets investering	937 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	937 500	0
Pågående nyanläggningar avser pumpbrunnar i yttre källartrappor som planeras vara klart under våren 2023 till en total utgift av ca 1 500 000 kr.		
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	17 288	1 639
Övriga kortfristiga fordringar	0	51 476
	17 288	53 115
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	133 513	123 215
Förutbetald kabel-TV och bredband	77 045	77 143
Förutbetald fastighetsskötsel	0	81 750
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 210	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 482	70 989
	290 250	353 097
Not 14 BANK		
Handelsbanken	145 463	146 901
	145 463	146 901

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,77%	2023-01-30	2 768 750	95 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,09%	2024-10-30	1 760 720	108 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	1,39%	2030-10-30	16 871 700	200 000
Stadshypotek AB	2029-12-30	1,47%	2029-12-30	12 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,45%	2027-01-30	3 202 501	200 000
Stadshypotek AB	2023-03-29	3,26%	2023-09-29	4 113 871	200 000
Swedbank Hypotek AB	2027-05-25	3,19%	2027-05-25	4 900 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2023-03-24	1,62%	2023-03-24	6 100 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2023-05-25	1,62%	2023-05-25	6 992 798	200 000
				59 010 340	1 603 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

38 126 921

Nästa års amortering av långfristig skuld

908 000

Lån som ska konverteras inom ett år

19 975 419

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

20 883 419

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,75%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 412 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

50 995 340

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

440 482

468 372

Uttag

-9 515

-27 891

430 966**440 482****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

24 266

12 775

Slutskatteskuld föregående år

0

7 554

24 266**20 329****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

2 500

0

Arbetsgivaravgifter

1 571

0

4 071**0**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	358 870	341 957
Upplupna räntekostnader	85 480	84 924
Upplupen revision	19 200	19 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 212
Förutbetalda årsavgifter och hyror	963 849	1 053 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	91 886
	1 427 399	1 601 721

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anita Axelsson

Annika Hagberg

Bengt Karlström

Edin Pepic

Jan Botö Røjås

Jonas Eliasson

Magnus Olsson

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

Tor Klarwall

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Kalmar, org.nr. 732400-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsängen i Kalmar för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tor Klarwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kungsängen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 16:47:32



ANITA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 22:39:10



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:43:22



EDIN PEPIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:59:43



JAN BOTÖ RÖJÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:56:42



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:42:32



ANNIKA HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:47:55



TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:39:32



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:50:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kungsängen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:23:19



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:50:42



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

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 star något i årsredovisningen.