



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sutaren i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sutaren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sutaren 20		1961

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Sutaren 20 i Kalmar Kommun. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	32
5	lokaler (hyresrätt), avser uthyrning av plats för master	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3560
27	garageplatser	504
18	p-platser	0
Totalt 102 objekt		4096

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 24 st 3 rok, 2 st 4 rok, 7 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Moberg	Ordförande	2022-05-17
Kurt Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-05-17
Rose-Marie Pettersson	Ledamot	2021-05-25
Anders Enroth	Ledamot	2021-05-25
Mats-Ola Karlsson	Ledamot	2021-05-25
Anne Olasdotter	Ledamot	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Enroth, Rose-Marie Petersson, Mats Ola Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Moberg, Rose-Marie Pettersson, Anders Enroth, Anne Olasdotter.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ingall Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Petersson (Ordförande) och Rose- Marie Lagerkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 36 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,5% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2003	Stam- och badrumsrenovering
2004	Byte av yttre fönsterbågar
2011	Ny ventilation i garaget
2012	Takrenovering höghuset Byte av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter
2013	Asfaltering av samtliga ytor
2015	Takrenovering låghuset Installation av värmeåtervinning i höghuset
2016	Hissrenovering
2018	Installation av solceller på låghusets sydsida OVK besiktning Energideklaration
2019	Byte av två pumpar för dagvatten i höghuset Byte av lampkupor samt glödlampor utomhus vid fastigheterna
2020	Byte av samtlig ytterbelysning samt förnyat alla elskåp Inspektion av MSB samt iordningställande av skyddsrummet med utrustning
2022	Byte samt inglasning av 33 balkonger Uppsättning av laddstolpar inklusive markarbete

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

Årtal	Ändamål
2024	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	110	162	149	162	109
Skuldsättning, kr/kvm	2 536	1 100	1 128	1 157	1 185
Räntekänslighet, %	5	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	155	135	119	135	135
Driftskostnad, kr/kvm	293	287	272	259	311
Årsavgifter, kr/kvm	568	568	537	537	537
Totala intäkter, kr/kvm	557	552	518	518	513
Nettoomsättning, tkr	2 282	2 259	2 123	2 120	2 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	477	43	434	-178
Soliditet, %	19	31	30	29	24

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.

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	119 499	0	0	119 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 087 426	0	0	1 087 426
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	334 544	0	35 834	370 378
S:a bundet eget kapital, kr	1 541 469	0	35 834	1 577 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	741 349	477 393	-35 834	1 182 908
Årets resultat, kr	477 393	-477 393	-86 784	-86 784
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 218 742	0	-122 618	1 096 124
S:a eget kapital, kr	2 760 211	0	-86 784	2 673 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 172 166 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	1 218 742
Årets resultat, kr	-86 784
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	172 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 096 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 096 124

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	2 281 885	2 259 256
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 281 885	2 259 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 198 879	-1 176 488
Underhåll enligt plan	Not 4	-172 166	-12 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 195	-215 510
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-157 178	-146 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 232	-176 136
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-123 208	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 238 858	-1 726 242
RÖRELSERESULTAT		43 027	533 014
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 831	-55 621
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-129 811	-55 621
ÅRETS RESULTAT		-86 784	477 393

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 743 783	5 771 314
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	951 683
Summa materiella anläggningstillgångar		12 743 783	6 722 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 744 283	6 723 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		80	80
Avräkningskonto HSB		1 082 357	2 024 619
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	17 474	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 429	60 038
Summa kortfristiga fordringar		1 164 339	2 086 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		51	138
Bank	Not 14	320	320
Summa kassa och bank		371	458
Summa omsättningstillgångar		1 164 711	2 086 576
SUMMA TILLGÅNGAR		13 908 994	8 810 072

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 499	119 499
Upplåtelseavgifter		1 087 426	1 087 426
Fond för yttre underhåll		370 378	334 544
Summa bundet eget kapital		1 577 303	1 541 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 182 908	741 349
Årets resultat		-86 784	477 393
Summa fritt eget kapital		1 096 124	1 218 742
Summa eget kapital		2 673 427	2 760 211
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 767 984	4 388 096
Summa långfristiga skulder		8 767 984	4 388 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 620 112	116 532
Medlemmarnas inre fond	Not 16	320 461	322 883
Leverantörsskulder		168 448	909 870
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 415	6 945
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	20 933	14 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	331 213	291 357
Summa kortfristiga skulder		2 467 582	1 661 765
Summa skulder		11 235 566	6 049 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 908 994	8 810 072

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 40 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 023 272	2 023 272
Årsavgifter lokaler	29 472	29 472
Hysesintäkt lokaler	156 820	152 548
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 936	58 272
Hysesintäkt övrigt	11 550	9 750
Konsumtionsavgift el	1 140	0
Avsatt till inre fond	-46 992	-46 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 672	7 381
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 593	11 894
Övriga fakturerade kostnader	0	938
Övriga primära intäkter och ersättningar	29 421	12 721
	2 281 885	2 259 256
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 689	-171 677
El	-246 706	-168 842
Uppvärmning	-263 826	-263 194
Vatten	-123 198	-120 096
Renhållning	-94 464	-87 933
TV, bredband, iptelefoni	-26 010	-25 995
Serviceavtal	-20 338	-13 295
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 799	-4 537
Förvaltningskostnader	-238 678	-212 357
Försäkringar	-21 645	-24 934
Fastighetsskatt	-50 024	-77 529
Övriga driftskostnader	-24 501	-6 099
	-1 198 879	-1 176 488
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-11 371	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-12 058
Underhåll installationer	-102 253	0
Underhåll huskropp utvändigt	-44 040	0
Underhåll övrigt	-14 502	0
	-172 166	-12 058

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 375	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-129 761	-125 182
Kostnader andrahandsupplåtelser	-725	-714
Kostnader överlåtelse och panter	-8 193	-13 803
Föreningsverksamhet	-7 218	-4 591
Kontorsutrustning och -material	-3 238	-4 779
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 336	-6 340
Konsulter	-4 810	-9 813
Förbrukningsinventarier	-7 847	-13 967
Medlemsavgifter HSB	-22 248	-21 965
Stämma och styrelse	-19 444	-4 106
	-221 195	-215 510

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-52 500	-50 500
Övriga arvoden	-85 000	-77 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 678	-15 551
	-157 178	-146 051

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-363 001	-176 136
Markanläggningar	-3 231	0
	-366 232	-176 136

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (avser utbyte av balkonger)	-123 208	0
	-123 208	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 794 258	11 794 258
Omklassificering från pågående nyanläggningar byggnader	* 7 332 659	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-168 159	0
Ingående anskaffningsvärde mark	125 500	125 500
Omklassificering från pågående nyanläggningar markanläggningar	* 129 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 213 508	11 919 758

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 148 444	-5 972 308
Årets försäljning, utrangering byggnad	44 951	0
Årets avskrivningar byggnader	-363 001	-176 136
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 231	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 469 725	-6 148 444

Utgående redovisat värde

12 743 783 5 771 314

Redovisade värden byggnader	12 492 264	5 645 814
Redovisade värden mark	125 500	125 500
Redovisade värden markanläggningar	126 019	0

* Årets investering avser byte av balkonger samt installation av elbilsaddare.
Markarbeten har skett i samband med installation av elbilsaddare.

Fastighetsbeteckning: Sutaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	35 000 000	22 600 000	57 600 000	54 200 000
Lokaler	1961	336 000	0	336 000	312 000
		35 336 000	22 600 000	57 936 000	54 512 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 504 900	7 422 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 504 900	7 422 900

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	951 683	21 805
Årets Investering	6 510 226	929 878
Omklassificering till Byggnader och mark	-7 461 909	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	951 683

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

8 803

1 380

Fordran beräknad skattereduktion förnybar el 2022

8 671

0

17 474**1 380****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 429

60 038

64 429**60 038****Not 14 BANK**

Skandiabanken

320

320

320**320****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,24%	2023-10-30	1 530 112	26 532
Stadshypotek AB		1,00%	2024-12-01	865 728	40 000
Stadshypotek AB		1,39%	2025-12-01	1 992 256	50 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-01-30	6 000 000	0
				10 388 096	116 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 767 984

Nästa års amortering av långfristig skuld

90 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 530 112

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 620 112

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

466 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 805 436

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

322 883

310 797

Avsättning

46 992

46 992

Uttag

-49 413

-34 906

320 461**322 883**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 415

6 945

6 415**6 945****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

7 355

0

Övriga kortfristiga skulder

13 578

14 178

20 933**14 178****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

87 921

74 022

Upplupna räntekostnader

11 379

4 572

Upplupen revision

11 000

10 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

220 913

202 763

331 213**291 357**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jan Moberg

Anders Enroth

Anne Olasdotter

Rose-Marie Pettersson

Mats-Ola Karlsson

Kurt Nilsson

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

Inga-Lill Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sutaren i Kalmar, org.nr. 732400-07449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Revisor 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

JAN MOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 10:10:18



ROSE-MARIE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 13:30:56



ANDERS ENROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:33:11



ANNE OLASDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 15:52:55



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 19:16:06



MATS-OLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:24:57



INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:53:31



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:25:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:56:19



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:24:45



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 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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.