



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Storklas i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storklas i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0798 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storklas 1, bostäder		1980
Storklas 1, lokaler		1980
Totalt 2 objekt		

Föreningen äger fastigheterna ovan i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10085
2	lokaler (hyresrätt)	48
62	p-platser	0
72	garageplatser	0
Totalt 256 objekt		10133

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 60 st 3 rok, 26 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Jacobsson	Ordförande	2022-01-01	
Anita Falkestad	Ledamot	2022-01-01	
Eva Rudelius	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	2022-06-16
Marianne Olsson	Ledamot	2022-01-01	
Maria Liljegren Michalsky	Ledamot	2022-01-01	
Magnus Krusell	Ledamot	2020-06-01	2022-06-08
Tino Schäfer	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-06-16	
Kerstin Flodén	Ledamot	2022-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Liljegren Michalsky och Kerstin Flodén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Börje Jacobsson, Maria Liljegren Michalsky, Bertil Magnusson, Kerstin Flodén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Anki Ackzén (ordförande) och Anita Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 30 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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 2022-05-17.

Under året har föreningen genomfört omfattande nyplanteringar. Föreningen har också anlagt en damm, slingrande bäck och blomsterängar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Dagislokal 7002 ombyggd till lägenhet
1999-2000	Dagislokal 7001 ombyggd till 4 lägenheter
2001	Beklädnad av samtliga tak
2002	Ny reglerutrustning till fjärrvärme
2004	Dagislokal 7003 ombyggd till 4 lägenheter
2004-2005	Inglasning och nya tak på balkonger samt renovering av loftgångar
2005	Nya styrdon till fläktarna på taken
2006	Omfattande nyplantering och uppfräschning av yttre miljön
2007	Renovering av föreningslokalen med ny köksinredning och nya golv
2009	Byggnation av nya garage, miljöhus samt cykelrum
2011	Målning av fasader, dörrar och fönster
2012	Renovering av förrådsbodar utanför trappuppgångar
2013	Anläggning av 10 nya p-platser
2014	Montering av PVC-fasader på 5 förråd, 2 servicehus och snickarbod
2015	Tilläggsisolering av alla vindar på bostadshus Nytt låssystem utom till garagen Byte till LED-belysning utomhus
2016	Målning av träfasader på garage, miljöhus och cykelrum Målning av betonggolv i loftgångar Alla kulvertventiler bytta och injustering av värmesystemet Tvättmaskiner med automatiskt doseringssystem för tvättmedel
2017	Ny LED-belysning tvättstugor Ny ventilation tvättstugor
2018	Nya fönster och altandörrar/balkongdörrar i alla lägenheter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration Rensning av frånluftsventilation i alla lägenheter
2020	Nya trappor och entrédörrar till samtliga lägenheter Ny belysning vid trappor och entrédörrar Ny stenläggning framför alla lägenheter
2022	Ny reglerutrustning till fjärrvärme Installation av 8 laddstolpar Ny lekställning framför hus 8

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

Årtal	Ändamål
2023	Ny takpapp, hänggrännor och stuprör hus 7 och 14 Installation av solceller hus 7 och 14
2024	OVK

Stambyte beräknas genomföras inom en 5-10 års period

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	236	250	281	260	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 836	3 939	3 997	3 163	3 216
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	177	163	146	148	143
Driftskostnad, kr/kvm	362	335	308	292	334
Årsavgifter, kr/kvm	668	655	655	645	645
Totala intäkter, kr/kvm	699	683	683	675	686
Nettoomsättning, tkr	7 081	6 920	6 924	6 838	6 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	766	1 454	1 262	1 431	1 587
Soliditet, %	31	29	28	31	28

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 235 200	0	0	1 235 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 000	0	0	1 250 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 307 582	0	10 993	5 318 575
S:a bundet eget kapital, kr	7 792 782	0	10 993	7 803 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 325 327	1 453 897	-10 993	9 768 231
Årets resultat, kr	1 453 897	-1 453 897	765 758	765 758
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 779 224	0	754 765	10 533 989
S:a eget kapital, kr	17 572 006	0	765 758	18 337 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 558 007 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	9 779 224
Årets resultat, kr	765 758
Reservation till underhållsfond, kr	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	558 007
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 533 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 533 989

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	7 081 490	6 924 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 757	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 086 247	6 924 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 668 217	-3 389 806
Underhåll enligt plan	Not 5	-558 007	-23 606
Övriga externa kostnader	Not 6	-367 976	-376 685
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-174 552	-204 012
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 064 826	-1 054 684
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 833 578	-5 048 793
RÖRELSERESULTAT		1 252 669	1 875 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 243	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 504	-423 141
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 650	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-486 911	-421 791
ÅRETS RESULTAT		765 758	1 453 897

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	50 665 575	51 628 981
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 665 575</u>	<u>51 628 981</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>50 666 075</u>	<u>51 629 481</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		185	170
Avräkningskonto HSB		1 166 634	1 572 212
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	50 711	2 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	143 930	3 108 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 361 460</u>	<u>4 683 550</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 500 000	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 861 460</u>	<u>8 183 550</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 527 535</u>	<u>59 813 031</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 235 200	1 235 200
Upplåtelseavgifter		1 250 000	1 250 000
Fond för yttre underhåll		5 318 575	5 307 582
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 803 775</u>	<u>7 792 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 768 231	8 325 327
Årets resultat		765 758	1 453 897
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>10 533 989</u>	<u>9 779 224</u>
Summa eget kapital		<u>18 337 764</u>	<u>17 572 006</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 430 429	24 712 540
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>27 430 429</u>	<u>24 712 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 441 442	15 199 331
Medlemmarnas inre fond	Not 16	176 573	223 018
Leverantörsskulder		283 125	322 443
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 968	17 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	847 234	1 766 342
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 759 342</u>	<u>17 528 485</u>
Summa skulder		<u>40 189 771</u>	<u>42 241 025</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 527 535</u>	<u>59 813 031</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:	10 - 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 913 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	6 738 462	6 606 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	306 100	276 490
Hysesintäkt övrigt	6 450	7 650
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 764	8 319
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 714	21 640
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 000	3 998
	7 081 490	6 924 481
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 757	0
	4 757	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-224 827	-189 479
El	-442 266	-293 247
Uppvärmning	-942 579	-978 109
Vatten	-411 941	-382 191
Renhållning	-160 361	-159 058
TV, bredband, iptelefoni	-58 088	-57 114
Serviceavtal	-5 752	-7 227
Förvaltningskostnader	-1 094 303	-960 614
Försäkringar	-87 191	-98 567
Fastighetsskatt	-203 830	-195 430
Övriga driftskostnader	-37 079	-68 771
	-3 668 217	-3 389 806
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-120 575	0
Underhåll installationer	-199 250	0
Underhåll mark och utemiljö	-137 375	-23 606
Underhåll garage och bilplatser	-16 909	0
Underhåll övrigt	-83 898	0
	-558 007	-23 606
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 825
Övriga förvaltningskostnader	-227 648	-227 544
Kostnader överlåtelse och panter	-22 891	-21 177
Föreningsverksamhet	-11 579	-22 709
Kontorsutrustning och -material	-1 520	-5 222
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 126	-16 617
Konsulter	0	-11 563
Förbrukningsinventarier	-22 041	-7 110
Medlemsavgifter HSB	-44 552	-43 997
Stämma och styrelse	-3 303	-1 805
Arrende, hyra, leasing	-7 316	-7 116
	-367 976	-376 685

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-124 000	-126 400
Övriga arvoden	-15 200	-42 924
Revisionsarvode	-6 700	-5 700
Sociala avgifter	-28 652	-28 988
	<u>-174 552</u>	<u>-204 012</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 043 326	-1 033 184
Markanläggningar	-21 500	-21 500
	<u>-1 064 826</u>	<u>-1 054 684</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-1 650	-400
	<u>-1 650</u>	<u>-400</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 189 360	63 182 372
Årets investering byggnader	101 420	1 006 988
Bidrag trappor	0	-3 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 170 040	6 170 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 675 820	67 574 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 751 919	-14 718 735
Årets avskrivningar byggnader	-1 043 326	-1 033 184
Ingående avskrivningar markanläggningar	-193 500	-172 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 500	-21 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 010 245	-15 945 419

Utgående redovisat värde**50 665 575** **51 628 981**

Redovisade värden byggnader	44 495 535	48 437 441
Redovisade värden mark	6 170 040	6 170 040
Redovisade värden markanläggningar	0	21 500

Fastighetsbeteckning: Storklas 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	65 000 000	15 600 000	80 600 000	82 800 000
Lokaler	2009	1 031 000	1 124 000	2 155 000	2 035 000
		66 031 000	16 724 000	82 755 000	84 835 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 710 000	40 710 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 710 000	40 710 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1	2 781
Övriga kortfristiga fordringar	50 710	0
	50 711	2 781

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	18 375	1 750
Upplupen intäkt trappor	0	3 000 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 555	106 637
	143 930	3 108 387

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%		1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%		5 000 000	3 500 000
			6 500 000	3 500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,84%	2024-10-16	4 918 598	160 000
SEB		0,60%	2025-04-28	4 425 000	100 000
SEB		1,05%	2023-03-28	6 431 442	180 000
Stadshypotek AB		0,84%	2023-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB		0,80%	2024-09-01	4 937 500	50 000
Stadshypotek AB		2,32%	2026-03-30	12 550 000	600 000
Stadshypotek AB		2,84%	2025-06-01	1 609 331	100 000
				38 871 871	1 190 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

27 430 429

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 010 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 431 442

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 441 442

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

32 921 871

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

223 018

261 961

Uttag

-46 445

-38 942

176 573**223 018****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

10 406

16 801

Slutskatteskuld föregående år

562

550

10 968**17 351**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	201 728	175 349
Upplupna räntekostnader	7 132	33 504
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	616 674	578 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 700	967 488
	847 234	1 766 342

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Falkestad

.....
Börje Jacobsson

.....
Kerstin Flodén

.....
Maria Liljegren Michalsky

.....
Marianne Olsson

.....
Tino Schäfer

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

Gunnar Engelbrektsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storklas i Kalmar, org.nr. 732400-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storklas i Kalmar för räkenskapsåret 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 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 Storklas i Kalmar för räkenskapsåret 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 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 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Engelbrektsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BÖRJE JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 21:34:47



KERSTIN FLODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:41:49



TINO SCHÄFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 08:50:47



MARIANNE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:32:50



ANITA FALKESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:16:13



MARIA LILJEGREN MICHALSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:58:02



GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:01:41



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:59:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:04:20



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:59:43



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.