



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 32                       |
| 5                        | lokaler (hyresrätt)                   | 20                       |
| 51                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3560                     |
| 26                       | garageplatser                         | 480                      |
| 18                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 101 objekt</b> |                                       | <b>4092</b>              |

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                   | 2023-05-16 |
| Kurt Nilsson          | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-05-16 |
| Rose-Marie Pettersson | Ledamot                      | 2023-05-16 |
| Anders Enroth         | Ledamot                      | 2023-05-16 |
| Mats-Ola Karlsson     | Ledamot                      | 2023-05-16 |
| Anne Olasdotter       | Ledamot                      | 2023-05-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Moberg och Anne Olasdotter.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan Moberg, Rose-Marie Pettersson, Anders Enroth och Anne Olasdotter.

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 2023-05-16 På stämman deltog 37 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder.

Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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. Fastighetsbesiktning                      |
| 2023      | Omfogning av södra gaveln på låghuset                                                                                           |
| 2023      | Byte Expansionskärl, Automatisktryckhållningsenhet, VS-installation, underhåll av fasad                                         |

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

| Årtal | Ändamål                                  |
|-------|------------------------------------------|
| 2024  | OVK Besiktning, byte av dagvattenledning |
| 2027  | Fönsterbyte                              |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 172   | 110   | 162   | 149   | 162   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 510 | 2 539 | 1 101 | 1 128 | 1 157 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 860 | 2 892 | 1 254 | 1 287 | 1 319 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 2     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 149   | 155   | 135   | 119   | 135   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 603   | 568   | 568   | 537   | 537   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 86    | 90    | 91    | 91    | 92    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 614   | 557   | 552   | 518   | 518   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 451 | 2 282 | 2 259 | 2 123 | 2 120 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -97   | -87   | 477   | 43    | 434   |
| Soliditet, %                           | 18    | 19    | 31    | 30    | 29    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår värme och vatten.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 370 378                    | 0                                                                      | -195 011                  | 175 367                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 577 303</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-195 011</b>           | <b>1 382 292</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 182 908                  | -86 784                                                                | 195 011                   | 1 291 135                  |
| Årets resultat, kr                    | -86 784                    | 86 784                                                                 | -96 559                   | -96 559                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 096 124</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>98 452</b>             | <b>1 194 576</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 673 427</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-96 559</b>            | <b>2 576 868</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 439 011 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 | 1 096 124        |
| Årets resultat, kr                                  | -96 559          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -244 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 439 011          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 194 576</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 194 576</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 450 503                | 2 281 885                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 62 682                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 513 185</b>         | <b>2 281 885</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 238 024               | -1 198 879               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -439 011                 | -172 166                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -270 159                 | -221 195                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -152 982                 | -157 178                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -362 989                 | -366 232                 |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | 0                        | -123 208                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 463 165</b>        | <b>-2 238 858</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>50 020</b>            | <b>43 027</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 451                      | 20                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -147 030                 | -129 831                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-146 579</b>          | <b>-129 811</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-96 559</b>           | <b>-86 784</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 12 380 794        | 12 743 783        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>12 380 794</b> | <b>12 743 783</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>12 381 294</b> | <b>12 744 283</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 300               | 80                |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 590 673         | 1 082 357         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 40 531            | 17 474            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 75 423            | 64 429            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 706 927</b>  | <b>1 164 339</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Kassa                                          |        | 2 051             | 51                |
| Bank                                           | Not 14 | 320               | 320               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 371</b>      | <b>371</b>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 709 299</b>  | <b>1 164 711</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>14 090 593</b> | <b>13 908 994</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 119 499           | 119 499           |
| Upplåtelseavgifter                           | 1 087 426         | 1 087 426         |
| Fond för yttre underhåll                     | 175 367           | 370 378           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 1 382 292         | 1 577 303         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 291 135         | 1 182 908         |
| Årets resultat                               | -96 559           | -86 784           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 1 194 576         | 1 096 124         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 576 868</b>  | <b>2 673 427</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15            | 9 369 304         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 9 369 304         | 8 767 984         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 902 260           | 1 620 112         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16            | 357 834           |
| Leverantörsskulder                           | 533 276           | 168 448           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17            | 7 334             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18            | 14 670            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 329 047           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 2 144 421         | 2 467 582         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>11 513 725</b> | <b>11 235 566</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>14 090 593</b> | <b>13 908 994</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 50 020                   | 43 027                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 362 989                  | 321 281                  |
|                                                                                   | <u>413 009</u>           | <u>364 308</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 451                      | 20                       |
| Erlagd ränta                                                                      | -137 242                 | -123 024                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>276 218</u>           | <u>241 304</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -34 272                  | -20 485                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 384 903                  | -704 570                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u><b>626 849</b></u>    | <u><b>-483 751</b></u>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | -6 342 067               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>0</b></u>          | <u><b>-6 342 067</b></u> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -116 532                 | 5 883 468                |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-116 532</b></u>   | <u><b>5 883 468</b></u>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>510 317</b>           | <b>-942 350</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 082 728                | 2 025 078                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>1 593 045</u>         | <u>1 082 728</u>         |
|                                                                                   | <b>510 317</b>           | <b>-942 350</b>          |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder *                   | 2 134 548                | 2 023 272                |
| Årsavgifter lokaler                      | 33 072                   | 29 472                   |
| Hysesintäkt lokaler                      | 173 848                  | 156 820                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 104 320                  | 56 936                   |
| Hysesintäkt övrigt                       | 15 300                   | 11 550                   |
| Konsumtionsavgift el                     | 15 610                   | 1 140                    |
| Avsatt till inre fond                    | -46 992                  | -46 992                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 14 551                   | 9 672                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 1 575                    | 10 593                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 4 670                    | 29 421                   |
|                                          | <b>2 450 503</b>         | <b>2 281 885</b>         |
| * I årsavgifter ingår värme och vatten.  |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      |                          |                          |
| Elstöd                                   | 62 682                   | 0                        |
|                                          | <b>62 682</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>             |                          |                          |
| Reparationer                             | -67 703                  | -81 689                  |
| El                                       | -215 978                 | -246 706                 |
| Uppvärmning                              | -242 121                 | -263 826                 |
| Vatten                                   | -153 671                 | -123 198                 |
| Renhållning                              | -108 770                 | -94 464                  |
| TV, bredband, iptelefoni                 | -26 078                  | -26 010                  |
| Serviceavtal                             | -29 203                  | -20 338                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning         | -6 081                   | -7 799                   |
| Förvaltningskostnader                    | -277 812                 | -238 678                 |
| Försäkringar                             | -28 462                  | -21 645                  |
| Fastighetsskatt                          | -77 599                  | -50 024                  |
| Övriga driftskostnader                   | -4 545                   | -24 501                  |
|                                          | <b>-1 238 024</b>        | <b>-1 198 879</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>       |                          |                          |
| Underhåll tvättstuga                     | -9 723                   | -11 371                  |
| Underhåll installationer                 | -67 829                  | -102 253                 |
| Underhåll huskropp utvändigt             | -361 459                 | -44 040                  |
| Underhåll övrigt                         | 0                        | -14 502                  |
|                                          | <b>-439 011</b>          | <b>-172 166</b>          |

|                                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                                         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                                                       | -13 200                  | -11 375                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                                  | -144 568                 | -129 761                 |
| Kostnader andrahandsupplåtelser                                               | -263                     | -725                     |
| Kostnader överlåtelse och panter                                              | -2 100                   | -8 193                   |
| Föreningsverksamhet                                                           | -9 344                   | -7 218                   |
| Kontorsutrustning och -material                                               | -4 743                   | -3 238                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                                 | -8 911                   | -6 336                   |
| Konsulter                                                                     | -50 094                  | -4 810                   |
| Förbrukningsinventarier                                                       | -3 497                   | -7 847                   |
| Medlemsavgifter HSB                                                           | -24 208                  | -22 248                  |
| Stämma och styrelse                                                           | -9 231                   | -19 444                  |
|                                                                               | <b>-270 159</b>          | <b>-221 195</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                                    |                          |                          |
| Medelantal anställda                                                          | Inga                     | Inga                     |
| Arvode till styrelsen                                                         | -58 500                  | -52 500                  |
| Övriga arvoden                                                                | -75 000                  | -85 000                  |
| Revisionsarvode                                                               | -3 000                   | -3 000                   |
| Sociala avgifter                                                              | -16 482                  | -16 678                  |
|                                                                               | <b>-152 982</b>          | <b>-157 178</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                                                    |                          |                          |
| Byggnader                                                                     | -359 758                 | -363 001                 |
| Markanläggningar                                                              | -3 231                   | -3 231                   |
|                                                                               | <b>-362 989</b>          | <b>-366 232</b>          |
| <b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>                                           |                          |                          |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (avser utbyte av balkonger 2022) | 0                        | -123 208                 |
|                                                                               | <b>0</b>                 | <b>-123 208</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 18 958 758        | 11 794 258        |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar byggnader | 0                 | 7 332 659         |
| Årets försäljning, utträngning byggnad                  | 0                 | -168 159          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                         | 125 500           | 125 500           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 129 250           | 0                 |
| Årets investering markanläggning                        | 0                 | 129 250           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>         | <b>19 213 508</b> | <b>19 213 508</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -6 466 494        | -6 148 444        |
| Årets försäljning, utträngning byggnad                 | 0                 | 44 951            |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -359 758          | -363 001          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -3 231            | 0                 |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -3 231            | -3 231            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-6 832 714</b> | <b>-6 469 725</b> |

**Utgående redovisat värde**

**12 380 794      12 743 783**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 12 132 506 | 12 492 264 |
| Redovisade värden mark             | 125 500    | 125 500    |
| Redovisade värden markanläggningar | 122 788    | 126 019    |

**Fastighetsbeteckning:** Sutaren 20

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1961           | 35 000 000        | 22 600 000        | 57 600 000        | 57 600 000        |
| Lokaler               | 1961           | 336 000           | 0                 | 336 000           | 336 000           |
|                       |                | <b>35 336 000</b> | <b>22 600 000</b> | <b>57 936 000</b> | <b>57 936 000</b> |

**Ställda säkerheter**

**2023-12-31      2022-12-31**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 10 504 900        | 10 504 900        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 504 900</b> | <b>10 504 900</b> |



|                 |                                                                          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |            |            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Not 11          | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV                                   |            |            |            |            |
|                 | Medlemsandel HSB                                                         | 500        | 500        |            |            |
|                 |                                                                          | 500        | 500        |            |            |
| Not 12          | ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR                                           |            |            |            |            |
|                 | Skattekonto                                                              | 33 731     | 8 803      |            |            |
|                 | Fordran beräknad skattereduktion förnybar el 2023                        | 6 800      | 8 671      |            |            |
|                 |                                                                          | 40 531     | 17 474     |            |            |
| Not 13          | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER                             |            |            |            |            |
|                 | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 75 423     | 64 429     |            |            |
|                 |                                                                          | 75 423     | 64 429     |            |            |
| Not 14          | BANK                                                                     |            |            |            |            |
|                 | Skandiabanken                                                            | 320        | 320        |            |            |
|                 |                                                                          | 320        | 320        |            |            |
| Not 15          | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                                              |            |            |            |            |
|                 |                                                                          |            | Nästa års  |            |            |
| Låneinstitut    | Ränteändring                                                             | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | amortering |
| Stadshypotek AB |                                                                          | 1,00%      | 2024-12-01 | 825 728    | 40 000     |
| Stadshypotek AB |                                                                          | 1,39%      | 2025-12-01 | 1 942 256  | 50 000     |
| Stadshypotek AB |                                                                          | 1,40%      | 2025-01-30 | 6 000 000  | 0          |
| Stadshypotek AB |                                                                          | 4,55%      | 2026-10-30 | 1 503 580  | 26 532     |
|                 |                                                                          |            |            | 10 271 564 | 116 532    |
|                 | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |            |            |            | 9 369 304  |
|                 | Nästa års amortering av långfristig skuld                                |            |            |            | 76 532     |
|                 | Lån som ska konverteras inom ett år                                      |            |            |            | 825 728    |
|                 | Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |            |            |            | 902 260    |
|                 | Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |            |            |            | 1,83%      |
|                 | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |            |            |            | 466 128    |
|                 | Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |            |            |            | 9 688 904  |
|                 | 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                                                           | 320 461    | 322 883    |            |            |
|                 | Avsättning                                                               | 46 992     | 46 992     |            |            |
|                 | Uttag                                                                    | -9 619     | -49 413    |            |            |
|                 |                                                                          | 357 834    | 320 461    |            |            |

|                                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>                          |                |                |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 7 334          | 6 415          |
|                                                            | <b>7 334</b>   | <b>6 415</b>   |
| <b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                |                |
| Mervärdeskatt                                              | 1 092          | 7 355          |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 13 578         | 13 578         |
|                                                            | <b>14 670</b>  | <b>20 933</b>  |
| <b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 61 886         | 87 921         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 21 167         | 11 379         |
| Upplupen revision                                          | 11 700         | 11 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 234 294        | 220 913        |
|                                                            | <b>329 047</b> | <b>331 213</b> |

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

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sutaren i Kalmar , org.nr. 732400-0749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 revisorssed 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-21 kl. 13:35:05



**ROSE-MARIE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:07:43



**ANDERS ENROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:15:33



**ANNE OLASDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:13:10



**KURT NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 20:26:17



**MATS-OLA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:58:57



**INGALILL NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:01:20



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:36:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-22 kl. 17:03:07



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:35:51



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 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.