



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vega i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vega i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0657 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granen 6	1942-01-01	1942
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Kalmar Granen 6 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 ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	22
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1907
3	lokaler (hyresrätt)	37
Totalt 40 objekt		1966

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Wennesund	Ordförande	2022-05-31	
Stina Sandholm	Ledamot (Sekreterare)	2022-05-31	
Anja Landgren	Ledamot	2022-05-31	
Maria Boaventura Fernandes	Ledamot	2023-06-02	
Tino Schäfer	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-05-31	
Luis Boaventura Fernandes	Ledamot	2022-05-31	2023-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Wennesund och Stina Sandholm.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Henrik Wennesund och Stina Sandholm.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Eva Wedin (Ordförande) och Anne-Mari Almheden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +11,4% 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 2023-11-29.

Städdag/gemensam fixardag hölls i maj månad. Det nyrenoverade styrelserummet har hyrts ut till Senioruniversitetet för kursverksamhet under ett antal kvällar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Enligt tidigare lista

Årtal	Ändamål
1991	Totalrenovering: Nya fönster, stammar, balkonger, elnät, ny puts, isolering av fasader, installation av hissar
2004	Byggnation av cykel förråd på Vegagatan
2010-2011	Modernisering av hissar
2014	Fiberanslutning
2018	Ombyggnad av lokal till lägenheter, omplanering av innergård
2019	OVK och energideklaration, installation av närvarostyrd belysning i två trapphus
2021	Byte av låssystem till taggar
2022	Stammar källare Vegagatan bytta, åtgärder fuktskador Frejagatan i källarlägenhet samt tvättstuga, ny tvättstuga Vegagatan med nya maskiner installerades. Byte av belysningsarmaturer i källargångar. Mötesrummet i Vegahuset ommålat och uppfräschat med eget arbete av styrelsen och frivilliga medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	347	183	255	283	285
Skuldsättning, kr/kvm	4 395	4 441	4 479	4 649	4 788
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 480	4 526	4 589	4 762	4 905
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	205	222	199	173	175
Årsavgifter, kr/kvm	1 012	943	925	925	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	939	923	918	927
Nettoomsättning, tkr	1 998	1 846	1 816	1 813	1 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	215	-377	16	-238	28
Soliditet, %	45	44	45	44	44

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.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 693	0	0	40 693
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 867 471	0	0	3 867 471
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	590 846	0	141 380	732 226
S:a bundet eget kapital, kr	4 499 010	0	141 380	4 640 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 954 617	-376 863	-141 380	2 436 374
Årets resultat, kr	-376 863	376 863	215 288	215 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 577 754	0	73 908	2 651 662
S:a eget kapital, kr	7 076 764	0	215 288	7 292 052

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 620 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 577 754
Årets resultat, kr	215 288
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 651 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 651 662

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 997 929	1 845 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 912	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 018 841	1 845 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-909 450	-1 073 569
Underhåll enligt plan	Not 5	-32 620	-302 010
Övriga externa kostnader	Not 6	-232 986	-220 451
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 211	-96 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-433 997	-433 997
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 668 265	-2 126 940
RÖRELSERESULTAT		350 577	-280 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		91	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 380	-95 911
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-135 289	-95 911
ÅRETS RESULTAT		215 288	-376 863

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 384 675	15 818 672
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 384 675	15 818 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 385 175	15 819 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		908 526	393 559
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 108	2 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 191	37 015
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		955 825	432 805
Summa omsättningstillgångar		955 825	432 805
SUMMA TILLGÅNGAR		16 341 000	16 251 977

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 693	40 693
Upplåtelseavgifter	3 867 471	3 867 471
Fond för yttre underhåll	732 226	590 846
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 640 390</u>	<u>4 499 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 436 375	2 954 617
Årets resultat	215 288	-376 863
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 651 662</u>	<u>2 577 754</u>
Summa eget kapital	<u>7 292 052</u>	<u>7 076 764</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>2 546 430</u>	<u>4 811 430</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>2 546 430</u>	<u>4 811 430</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 095 000	3 920 000
Leverantörsskulder	103 568	221 721
Aktuell skatteskuld	Not 14	5 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	216 897
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>6 502 518</u>	<u>4 363 783</u>
Summa skulder	<u>9 048 948</u>	<u>9 175 213</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>16 341 000</u>	<u>16 251 977</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	350 577	-280 952
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	433 997	433 997
	<u>784 574</u>	<u>153 045</u>
Erhållen ränta	91	0
Erlagd ränta	-86 250	-96 642
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>698 415</u>	<u>56 403</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 053	-5 117
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-85 395	52 256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>604 967</u>	<u>103 542</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 394 629
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 394 629</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 000	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-90 000</u>	<u>-120 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	514 967	-2 411 087
Likvida medel vid årets början	393 559	2 804 645
Likvida medel vid årets slut	<u>908 526</u>	<u>393 559</u>
	514 967	-2 411 087

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: 30 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 6 634 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 924 512	1 798 560
Årsavgifter lokaler	27 092	25 320
Hysesintäkt lokaler	7 056	7 056
Hysesintäkt övrigt	5 993	900
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 011	1 612
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 615	12 540
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 650	0
	1 997 929	1 845 988
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El stöd	20 912	0
	20 912	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-70 175	-164 070
El	-79 026	-106 778
Uppvärmning	-216 290	-218 077
Vatten	-107 392	-111 220
Renhållning	-58 168	-50 939
TV, bredband, iptelefoni	-98 439	-101 724
Obligatoriska besiktningar	-22 948	0
Serviceavtal	-4 415	-4 418
Hissar serviceavtal & besiktning	-31 963	-24 781
Förvaltningskostnader	-133 922	-215 826
Försäkringar	-17 240	-13 085
Fastighetsskatt	-59 120	-55 788
Övriga driftskostnader	-10 353	-6 862
	-909 450	-1 073 569
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-216 237
Underhåll lokaler	-8 412	0
Underhåll tvättstuga	0	-60 225
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 112	0
Underhåll installationer	-23 095	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-22 351
Underhåll övrigt	0	-3 198
	-32 620	-302 010

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 299	-10 652
Övriga förvaltningskostnader	-173 836	-167 690
Kostnader andrahandsupplåtelser	-263	-242
Kostnader överlåtelse och panter	-9 977	-11 078
Föreningsverksamhet	-2 094	-2 360
Kontorsutrustning och -material	0	-1 381
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 192	-1 782
Konsulter	0	-1 557
Förbrukningsinventarier	-8 338	-1 882
Medlemsavgifter HSB	-18 853	-17 328
Stämma och styrelse	-134	-3 866
Arrende, hyra, leasing	0	-634
	-232 986	-220 451
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-37 500	-59 650
Övriga arvoden	-5 000	-15 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-11 711	-17 263
	-59 211	-96 913
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-413 501	-413 501
Markanläggningar	-20 496	-20 496
	-433 997	-433 997

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 593 758	22 696 293
Omklassificering	0	2 430 799
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-533 335
Ingående anskaffningsvärde mark	33 010	33 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	614 875	614 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 241 643	25 241 643

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 023 149	-7 142 983
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	533 335
Årets avskrivningar byggnader	-413 501	-413 501
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 480	-81 984
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 496	-20 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 559 626	-7 125 629

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

Utgående redovisat värde	15 384 675	15 818 672
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	14 859 766	15 273 267
Redovisade värden mark	33 010	33 010
Redovisade värden markanläggningar	491 899	512 395

Fastighetsbeteckning: Granen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	25 000 000	11 400 000	36 400 000	36 400 000
Lokaler	1991	123 000	28 000	151 000	151 000
		25 123 000	11 428 000	36 551 000	36 551 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 179 000	17 179 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 179 000	17 179 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 108	406
Mervärdesskatt	0	1 825
	<u>6 108</u>	<u>2 231</u>

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 191	37 015
	<u>41 191</u>	<u>37 015</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,25%	2026-06-30	2 666 430	120 000
Stadshypotek AB		1,21%	2024-12-01	2 175 000	0
Stadshypotek AB		5,14%	2024-01-02	3 800 000	120 000
				<u>8 641 430</u>	<u>240 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 546 430**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 855 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 095 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,95%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 441 430
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 691	5 165
	<u>4 691</u>	<u>5 165</u>

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	4 454	0
	<u>4 454</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 843	48 400
Upplupna räntekostnader	50 519	1 389
Upplupen revision	14 500	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 944	156 308
	294 806	216 897

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Henrik Wennesund

.....
Anja Landgren

.....
Maria Boaventura Fernandes

.....
Stina Sandholm

.....
Tino Schäfer

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

Roland Abels

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vega i Kalmar för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor 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

Roland Abels
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vega i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK WENNESUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 13:38:13



TINO SCHÄFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 10:13:20



STINA SANDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 14:45:47



ANJA LANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 20:19:57



MARIA BOAVENTURA FERNANDES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 17:02:58



ROLAND ABELS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:49:57



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:19:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vega i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ABELS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:51:45



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:18:53



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.