



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skansen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skansen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0814 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsliljan 14		1964
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Svärdsliljan 14 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1593
1	lokaler (hyresrätt)	14
Totalt 22 objekt		1607

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Nilsson	Ordförande	2023-01-01	2023-08-26
Anna-Karin Berg Gunnarsson	Ordförande	2023-10-16	
Anna-Karin Berg Gunnarsson	Ledamot	2023-01-01	2023-10-16
Leif Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Curt Möller	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Christine Nordborg	Ledamot	2023-01-01	
Yvonne Strömberg	Ledamot	2023-01-01	

Föreningens ordförande Ingvar Nilsson avled 2023-08-26 och enligt de nya stadgarn kan styrelsen inom sig utse ny ordförande fram till nästa ordinarie föreningsstämma. På styrelsemötet 2023-10-16 beslutade styrelsen utse Anna-Karin Berg Gunnarsson till ordförande fram till nästa ordinarie föreningsstämma 2024.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Yvonne Strömberg. Ytterligare en styrelseledamot ska utses av föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Leif Nilsson, Anna-Karin Berg Gunnarsson, Christine Nordborg och Yvonne Strömberg.

Revisorer har varit Albin Pettersson med Gail Unger som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Per Strömberg (ordförande), Britt-Marie Gudmundsson samt Rickard Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslutet att anta nya stadgar, HSB Normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. På extrastämman togs andra beslutet att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +7,1% 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 2023-09-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte
2006	Nya vatten- och värmekulvertar mellan husen
2013	Takrenovering
2017	Byte av undercentral och takfläktar
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Byte av bottenavlopp samt utvändig servis- och kallvattenledningar
2019	Energideklaration
2020	Fönsterbyte
2020	Nya lägenhetsdörrar och låssystem samt målning av trapphus

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av uthyrningslokalen
2025	Målning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	208	227	188	233	207
Skuldsättning, kr/kvm	3 215	3 340	3 464	3 588	1 503
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 244	3 369	3 495	3 620	1 516
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	2
Energikostnad, kr/kvm	209	211	213	199	198
Årsavgifter, kr/kvm	839	800	800	785	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	840	802	799	786	772
Nettoomsättning, tkr	1 338	1 289	1 284	1 263	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	157	100	-265	128
Soliditet, %	34	33	31	29	22

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 årsavgiften 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	218 675	0	0	218 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 131 329	0	92 386	1 223 715
S:a bundet eget kapital, kr	1 350 004	0	92 386	1 442 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 312 196	157 149	-92 386	1 376 959
Årets resultat, kr	157 149	-157 149	101 441	101 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 469 345	0	9 055	1 478 400
S:a eget kapital, kr	2 819 349	0	101 441	2 920 790

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 614 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	1 469 345
Årets resultat, kr	101 441
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 614
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 478 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 478 400

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	1 337 618	1 288 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 568	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 349 186	1 288 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-719 480	-659 806
Underhåll enligt plan	Not 5	-41 614	-16 013
Övriga externa kostnader	Not 6	-181 036	-152 196
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 171	-45 648
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-191 437	-191 437
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 172 738	-1 065 100
RÖRELSERESULTAT		176 448	223 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 708	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 715	-66 507
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 007	-66 465
ÅRETS RESULTAT		101 441	157 149

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 595 614	7 787 051
Summa materiella anläggningstillgångar		7 595 614	7 787 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 596 114	7 787 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		40	40
Avräkningskonto HSB		557 815	755 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 834	36 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 720	29 145
Summa kortfristiga fordringar		605 409	821 949
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		905 409	821 949
SUMMA TILLGÅNGAR		8 501 523	8 609 500

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 675	218 675
Fond för yttre underhåll		1 223 715	1 131 329
Summa bundet eget kapital		1 442 390	1 350 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 376 959	1 312 196
Årets resultat		101 441	157 149
Summa fritt eget kapital		1 478 400	1 469 345
Summa eget kapital		2 920 790	2 819 349
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 540 000	4 660 000
Summa långfristiga skulder		4 540 000	4 660 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		627 000	707 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	170 436	163 903
Leverantörsskulder		84 714	68 250
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 742	3 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	153 841	187 631
Summa kortfristiga skulder		1 040 733	1 130 151
Summa skulder		5 580 733	5 790 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 501 523	8 609 500

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	176 448	223 614
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	191 437	191 437
	367 885	415 051
Erhållen ränta	432	42
Erlagd ränta	-74 982	-64 709
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	293 155	350 204
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 635	96 365
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 971	22 280
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	301 819	468 849
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	101 819	268 849
Likvida medel vid årets början	755 996	487 147
Likvida medel vid årets slut	857 815	755 996
	101 819	268 849

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

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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder*	1 336 964	1 274 440
Hysesintäkt lokaler	3 080	8 808
Hysesintäkt övrigt	14 088	13 428
Konsumtionsavgift el	852	1 324
Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 224
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	3 634	2 167
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	6 323
	1 337 618	1 288 714

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	11 568	0
	11 568	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 336	-21 102
El	-55 654	-71 186
Uppvärmning	-209 694	-208 578
Vatten	-70 343	-55 828
Renhållning	-44 906	-38 046
TV, bredband, iptelefoni	-15 832	-15 823
Serviceavtal	-12 975	0
Förvaltningskostnader	-201 615	-201 076
Försäkringar	-13 703	-10 407
Fastighetsskatt	-34 309	-32 839
Övriga driftskostnader	-5 114	-4 921
	-719 480	-659 806

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-10 510	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-16 013
Underhåll installationer	-31 104	0
	-41 614	-16 013

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 900	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-137 903	-124 369
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-242
Kostnader överlåtelse och panter	-5 251	-2 173
Föreningsverksamhet	0	-2 157
Konsulter	-10 250	0
Förbrukningsinventarier	-592	0
Medlemsavgifter HSB	-13 141	-12 080
Stämma och styrelse	-1 999	0
	-181 036	-152 196

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 524	-36 845
Övriga arvoden	-1 385	-1 331
Revisionsarvode	-2 485	-2 387
Sociala avgifter	-3 777	-5 085
	-39 171	-45 648

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-191 437	-191 437
	-191 437	-191 437

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 549 782

11 549 782

Ingående anskaffningsvärde mark

55 510

55 510

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 605 292

11 605 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 818 241

-3 626 804

Årets avskrivningar byggnader

-191 437

-191 437

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 009 678

-3 818 241

Utgående redovisat värde

7 595 614

7 787 051

Redovisade värden byggnader

7 540 104

7 731 541

Redovisade värden mark

55 510

55 510

Fastighetsbeteckning: Svärdsiljan 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	16 000 000	10 200 000	26 200 000	26 200 000
Lokaler	1964	94 000	0	94 000	94 000
		16 094 000	10 200 000	26 294 000	26 294 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

5 850 000

5 850 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 850 000

5 850 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

15 834

36 768

15 834

36 768

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	14 796	13 703
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 298	1 318
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	983
Upplupna ränteintäkter	1 276	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 350	13 141
	31 720	29 145

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-10	300 000	0
			300 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,23%	2025-09-01	1 387 500	50 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,85%	2024-10-30	507 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,09%	2025-08-25	3 272 500	70 000
				5 167 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 540 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 507 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **627 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 167 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	163 903	154 345
Avsättning	21 000	21 000
Uttag	-14 467	-11 442
	170 436	163 903

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 147	3 282
Slutskatteskuld föregående år	595	0
	4 742	3 282

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

0

85

085**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

29 761

41 719

Upplupna räntekostnader

7 504

5 951

Upplupen revision

11 700

10 800

Upplupen fastighetsförvaltning

0

10 988

Förutbetalda årsavgifter och hyror

104 876

118 173

153 841187 631

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna-Karin Berg Gunnarsson

Christine Nordborg

Curt Möller

Leif Nilsson

Yvonne Strömberg

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

Albin Pettersson

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skansen i Kalmar , org.nr. 732400-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skansen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Skansen 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Albin Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA-KARIN BERG GUNNARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 17:06:31



LEIF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:08:16



YVONNE STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 13:07:18



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:28:00



CHRISTINE NORDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:35:06



ALBIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:06:28



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:31:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ALBIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:04:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:30:16



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.