



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769638-7799 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

| Fastighet             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Kalmar Svensknabben 8 | 2020-10-30    | 2020                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten Svensknabben 8 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 989                      |
| <b>Totalt 10 objekt</b> |                                       | <b>989</b>               |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Caroline Vidlund    | Ordförande | 2023-01-01 |
| Michael Fridolfsson | Ledamot    | 2023-01-01 |
| Kennet Lindblad     | Ledamot    | 2023-01-01 |
| Louise Isacson      | Suppleant  | 2023-01-01 |

Samtliga ledamöter och suppleant är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av Michael Fridolfsson, Kennet Lindblad och Caroline Vidlund, två i förening.

Revisor har varit Peter Eliasson från BDO AB vald av föreningen.

Valberedning har varit Sten Svensson (ordförande), vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 16 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har genom avtal med HSB Sydost under året upprättat en underhållsplan. 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 2023-12-01.

Föreningen har köpt in gräsklippare och trimmer.

### Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av stora avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassaflöde. Succesiv höjning kommer att ske kommande år.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

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

Föreningen har tagit beslut om att investera i laddstolpar (med 4 laddpunkter).

Föreningen tittar även på en lösning med IMD och solceller.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 182    | 124    | 113    | 15     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 915 | 13 048 | 13 182 | 13 315 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 915 | 13 048 | 13 182 | 13 315 |
| Räntekänslighet, %                     | 17     | 19     | 20     | 20     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 182    | 254    | 138    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 768    | 694    | 672    | 672    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93     | 99     | 99     | 100    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 824    | 702    | 680    | 25     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 764    | 694    | 673    | 25     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -332   | -439   | -451   | -6     |
| Soliditet, %                           | 72     | 72     | 72     | 72     |

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, vatten och bredband. El ingår ej i årsavgiften.

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>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 34 500 000                 | 0   | 0                         | 34 500 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 80 000                     | 0   | 48 000                    | 128 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>34 580 000</b>          | <b>0</b>  | <b>48 000</b>             | <b>34 628 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -536 929                   | -439 167  | -48 000                   | -1 024 097                 |
| Årets resultat, kr                    | -439 167                   | 439 167   | -331 666                  | -331 666                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-976 096</b>            | <b>0</b>  | <b>-379 666</b>           | <b>-1 355 763</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>33 603 904</b>          | <b>0</b>  | <b>-331 666</b>           | <b>33 272 237</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -976 097          |
| Årets resultat, kr                                  | -331 666          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -48 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 355 763</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>-1 355 763</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 | 763 831                  | 693 790                  |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 50 684                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>814 515</b>           | <b>693 790</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -327 683                 | -355 496                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -108 829                 | -67 658                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -6 414                   | -4 806                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -562 137                 | -562 137                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-1 005 063</b>        | <b>-990 097</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>-190 548</b>          | <b>-296 307</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 294                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -141 412                 | -142 860                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-141 118</b>          | <b>-142 860</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-331 666</b>          | <b>-439 167</b>          |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 45 925 353               | 46 487 490               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>45 925 353</u>        | <u>46 487 490</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 35 000                   | 35 000                   |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>35 000</u>            | <u>35 000</u>            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>45 960 353</u></b> | <b><u>46 522 490</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 162 467                  | 114 937                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 10 | 50 978                   | 0                        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 30 737                   | 29 467                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>244 182</u>           | <u>144 404</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>244 182</u></b>    | <b><u>144 404</u></b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>46 204 535</u></b> | <b><u>46 666 894</u></b> |

# BALANSRÄKNING

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 34 500 000        | 34 500 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 128 000           | 80 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>34 628 000</b> | <b>34 580 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 024 097        | -536 929          |
| Årets resultat                               | -331 666          | -439 167          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                | <b>-1 355 763</b> | <b>-976 096</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>33 272 237</b> | <b>33 603 904</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 12 641 589 | 12 773 273        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>12 641 589</b> | <b>12 773 273</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 131 684           | 131 684           |
| Leverantörsskulder                           | 57 401            | 23 105            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 101 624    | 134 928           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>290 709</b>    | <b>289 717</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>12 932 298</b> | <b>13 062 990</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>46 204 535</b> | <b>46 666 894</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -190 548                 | -296 307                 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 562 137                  | 562 137                  |
|   | <u>371 589</u>           | <u>265 830</u>           |
| Erhållen ränta  | 294                      | 0                        |
| Erlagd ränta  | -141 412                 | -142 860                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>230 471</u>           | <u>122 970</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -52 247                  | -3 780                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 991                      | -17 443                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>179 215</b>           | <b>101 747</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -131 684                 | -131 684                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-131 684</b>          | <b>-131 684</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>47 531</b>            | <b>-29 937</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 114 937                  | 144 873                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>162 467</u>           | <u>114 936</u>           |
|   | <b>47 531</b>            | <b>-29 937</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: 15 - 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 |

Föreningen köpte 2020 samtliga aktier i Fastighet RDG AB, som ägde fastigheten Svensknabben 8, för 16 302 500 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 16 267 500 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

#### 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*                             | 759 672                  | 684 384                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning           | 4 159                    | 9 406                    |
|   | <b>763 831</b>           | <b>693 790</b>           |
| * I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>               |                          |                          |
| Elstöd  | 50 684                   | 0                        |
|   | <b>50 684</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                      |                          |                          |
| Reparationer                                      | -23 364                  | -2 442                   |
| El  | -139 960                 | -219 424                 |
| Vatten  | -40 035                  | -31 750                  |
| Renhållning                                       | -18 719                  | -15 815                  |
| TV, bredband, iptelefoni                          | -54 220                  | -54 052                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                  | -8 333                   | -8 146                   |
| Förvaltningskostnader                             | -24 297                  | -55 405                  |
| Försäkringar                                      | -17 520                  | -11 301                  |
| Fastighetsskatt                                   | 0                        | 45 370                   |
| Övriga driftskostnader                            | -1 235                   | -2 531                   |
|   | <b>-327 683</b>          | <b>-355 496</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>             |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                           | -40 250                  | -28 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                      | -32 996                  | -30 760                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                  | -3 571                   | -8 898                   |
| Konsulter   | -18 438                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                           | -998                     | 0                        |
| Samfällighets- och gemensamanläggning             | -12 576                  | 0                        |
|   | <b>-108 829</b>          | <b>-67 658</b>           |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>        |                          |                          |
| Medelantal anställda                              | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                             | -5 000                   | -4 500                   |
| Sociala avgifter                                  | -1 414                   | -306                     |
|   | <b>-6 414</b>            | <b>-4 806</b>            |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                        |                          |                          |
| Byggnader   | -562 137                 | -562 137                 |
|   | <b>-562 137</b>          | <b>-562 137</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2139.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

39 773 826

39 773 826

Ingående anskaffningsvärde mark

7 859 499

7 859 499

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****47 633 325****47 633 325****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 145 835

-583 698

Årets avskrivningar byggnader

-562 137

-562 137

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-1 707 972****-1 145 835****Utgående redovisat värde****45 925 353****46 487 490**

Redovisade värden byggnader

38 065 854

38 627 991

Redovisade värden mark

7 859 499

7 859 499

**Fastighetsbeteckning:** Svensknabben 8**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

2020

15 000 000

2 544 000

17 544 000

17 544 000

**15 000 000****2 544 000****17 544 000****17 544 000****Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

16 500 000

16 500 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****16 500 000****16 500 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Fastighet RDG AB

35 000

35 000

**35 000****35 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

50 978

0

**50 978****0****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

17 224

15 954

Förutbetald kabel-TV och bredband

13 513

13 513

**30 737****29 467**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut   | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Handelsbanken Stadshypotek   | 1,10%     | 2025-12-30 | 12 773 273        | 131 684                 |
|  |           |            | <b>12 773 273</b> | <b>131 684</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>12 641 589</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 131 684                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 0                       |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>131 684</b>          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 1,10%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 526 736                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 12 114 853              |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |            |                   | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                     |

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 20 039         | 58 622         |
| Upplupen revision                       | 27 000         | 13 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 54 585         | 63 306         |
|   | <b>101 624</b> | <b>134 928</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Caroline Vidlund

Kennet Lindblad

Michael Fridolfsson

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

Peter Eliasson  
Godkänd revisor  
BDO AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar  
Org.nr. 769638-7799

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar för år 2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Kalmar den

Peter Eliasson

Godkänd revisor FAR

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLINE VIDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 07:09:52



**MICHAEL FRIDOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 08:00:33



**KENNET LINDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 09:19:21



**PETER ELIASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 15:29:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svensknabben i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER ELIASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 15:31:06





# 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.