



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sutaren i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sutaren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sutaren 20		1961

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Sutaren 20 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	32
5	lokaler (hyresrätt)	20
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 560
27	garageplatser	504
18	p-platser	0
Totalt 102 objekt		4 116

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 24 st 3 rok, 2 st 4 rok, 7 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Moberg	Ordförande	2024-05-21
Kurt Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-05-21
Rose-Marie Pettersson	Ledamot	2023-05-16
Anders Enroth	Ledamot	2023-05-16
Mats-Ola Karlsson	Ledamot	2023-05-16
Anne Olasdotter	Ledamot	2023-05-16

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Anna Petersson (Ordförande) och Anette Alerstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 32 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 2024-09-18.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002-2003	Stam- och badrumsrenovering
2004	Byte av yttre fönsterbågar
2011	Ny ventilation i garaget
2012	Takrenovering höghuset Byte av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter
2013	Asfaltering av samtliga ytor
2015	Takrenovering låghuset Installation av värmeåtervinning i höghuset
2016	Hissrenovering
2018	Installation av solceller på låghusets sydsida OVK besiktning Energideklaration
2019	Byte av två pumpar för dagvatten i höghuset Byte av lampkupor samt glödlampor utomhus vid fastigheterna
2020	Byte av samtlig ytterbelysning samt förnyat alla elskåp Inspektion av MSB samt iordningställande av skyddsrummet med utrustning
2022	Byte samt inglasning av 33 balkonger Uppsättning av laddstolpar inklusive markarbete. Fastighetsbesiktning
2023	Omfogning av södra gaveln på låghuset
2023	Byte Expansionskärl, Automatisktryckhållningsenhet, VS-installation, underhåll av fasad
2024	OVK Besiktning, byte av dagvattenledning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte och Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	171	110	162	149
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	2 496	2 524	1 101	1 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 827	2 860	2 892	1 254	1 287
Räntekänslighet, %	4	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	159	149	154	135	119
Årsavgifter, kr/kvm	642	603	571	568	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	642	603	571	552	518
Nettoomsättning, tkr	2 570	2 451	2 282	2 259	2 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	242	-97	-87	477	43
Soliditet, %	20	18	19	31	30

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). El ingår inte i årsavgiften.

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	119 499	0	0	119 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 087 426	0	0	1 087 426
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	175 367	0	209 827	385 194
S:a bundet eget kapital, kr	1 382 292	0	209 827	1 592 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 291 135	-96 559	-209 827	984 749
Årets resultat, kr	-96 559	96 559	242 280	242 280
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 194 576	0	32 453	1 227 029
S:a eget kapital, kr	2 576 868	0	242 280	2 819 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 173 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	1 194 576
Årets resultat, kr	242 280
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 173
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 227 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 227 029

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 570 334	2 450 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	62 682
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 570 334	2 513 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 337 437	-1 238 024
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 173	-439 011
Övriga externa kostnader	Not 6	-219 053	-270 159
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 644	-152 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-376 635	-362 989
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 140 942	-2 463 165
RÖRELSERESULTAT		429 392	50 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		635	451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 746	-147 030
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-187 111	-146 579
ÅRETS RESULTAT		242 280	-96 559



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 686 421	12 380 794
Summa materiella anläggningstillgångar		12 686 421	12 380 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 686 921	12 381 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	300
Avräkningskonto HSB		987 524	1 590 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	12 933	40 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 261	75 423
Summa kortfristiga fordringar		1 079 718	1 706 927
Kassa och bank			
Kassa		0	2 051
Bank	Not 13	320	320
Summa kassa och bank		320	2 371
Summa omsättningstillgångar		1 080 038	1 709 299
SUMMA TILLGÅNGAR		13 766 959	14 090 593



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	119 499	119 499
Upplåtelseavgifter	1 087 426	1 087 426
Fond för yttre underhåll	385 194	175 367
Summa bundet eget kapital	1 592 119	1 382 292

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	984 749	1 291 135
Årets resultat	242 280	-96 559
Summa fritt eget kapital	1 227 029	1 194 576

Summa eget kapital

2 819 148**2 576 868**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 196 244	9 369 304
Summa långfristiga skulder		2 196 244	9 369 304

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 958 788	902 260
Medlemmarnas inre fond	Not 15	326 523	357 834
Leverantörsskulder		93 191	533 276
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 382	7 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 108	14 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	350 575	329 047
Summa kortfristiga skulder		8 751 567	2 144 421

Summa skulder

10 947 811**11 513 725**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 766 959**14 090 593**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	429 392	50 020
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	376 635	362 989
	806 027	413 009
Erhållen ränta	635	451
Erlagd ränta	-192 693	-137 242
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	613 968	276 218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 060	-34 272
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-444 436	384 903
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	193 593	626 849
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-682 262	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-682 262	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 532	-116 532
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-116 532	-116 532
ÅRETS KASSAFLÖDE	-605 201	510 317
Likvida medel vid årets början	1 593 045	1 082 728
Likvida medel vid årets slut	987 844	1 593 045
	-605 201	510 317

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 40 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 271 060	2 134 548
Årsavgifter lokaler	35 184	33 072
Hysesintäkt lokaler	154 630	173 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	104 100	104 320
Hysesintäkt övrigt	10 950	15 300
Konsumtionsavgift el	12 461	15 610
Försäljning egenproducerad el	3 327	0
Avsatt till inre fond	-46 992	-46 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 414	14 551
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 970	1 575
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 230	4 670
	2 570 334	2 450 503

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	62 682
	0	62 682

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-95 399	-67 703
El	-174 517	-215 978
Uppvärmning	-283 559	-242 121
Vatten	-196 928	-153 671
Renhållning	-95 642	-108 770
TV, bredband, iptelefoni	-26 128	-26 078
Obligatoriska besiktningar	-48 150	0
Serviceavtal	-19 594	-29 203
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 873	-6 081
Förvaltningskostnader	-272 190	-277 812
Försäkringar	-27 657	-28 462
Fastighetsskatt	-80 471	-77 599
Övriga driftskostnader	-7 328	-4 545
	-1 337 437	-1 238 024

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-7 964	-9 723
Underhåll installationer	0	-67 829
Underhåll huskropp utvändigt	-38 210	-361 459
	-46 173	-439 011

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 550	-13 200
Övriga förvaltningskostnader	-146 775	-144 568
Kostnader andrahandsupplåtelser	-859	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-6 468	-2 100
Föreningsverksamhet	-8 945	-9 344
Kontorsutrustning och -material	-4 075	-4 743
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 933	-8 911
Konsulter	0	-50 094
Förbrukningsinventarier	-5 008	-3 497
Medlemsavgifter HSB	-26 440	-24 208
Stämman och styrelse	0	-9 231
	-219 053	-270 159

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-66 400	-58 500
Övriga arvoden	-75 000	-75 000
Revisionsarvode	-5 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 244	-16 482
	-161 644	-152 982

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-373 404	-359 758
Markanläggningar	-3 231	-3 231
	-376 635	-362 989

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 958 758	18 958 758
Årets investering byggnader	* 682 262	0
Ingående anskaffningsvärde mark	125 500	125 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 250	129 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 895 770	19 213 508

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 826 252	-6 466 494
Årets avskrivningar byggnader	-373 404	-359 758
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 462	-3 231
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 231	-3 231
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 209 349	-6 832 714

Utgående redovisat värde

12 686 421 12 380 794

Redovisade värden byggnader	12 441 364	12 132 506
Redovisade värden mark	125 500	125 500
Redovisade värden markanläggningar	119 557	122 788

* Årets investering avser avlopp och dränering källare.

Fastighetsbeteckning: Sutaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	35 000 000	22 600 000	57 600 000	57 600 000
Lokaler	1961	336 000	0	336 000	336 000
		35 336 000	22 600 000	57 936 000	57 936 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	10 504 900	10 504 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 504 900	10 504 900

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6 914

33 731

Fordran beräknad skattereduktion förnybar el 2024

6 019

6 800

12 933**40 531****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 261

75 423

79 261**75 423****Not 13 BANK**

Skandiabanken

320

320

320**320****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,39%	2025-12-01	1 892 256	50 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB		4,55%	2026-10-30	1 477 048	26 532
Stadshypotek AB		2,78%	2027-12-01	785 728	40 000
				10 155 032	116 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 196 244

Nästa års amortering av långfristig skuld

116 532

Lån som ska konverteras inom ett år

7 842 256

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 958 788

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

466 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 572 372

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

357 834

320 461

Avsättning

46 992

46 992

Uttag

-78 303

-9 619

326 523**357 834**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 382	7 334
	7 382	7 334
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	831	1 092
Övriga kortfristiga skulder	14 277	13 578
	15 108	14 670
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 526	61 886
Upplupna räntekostnader	16 220	21 167
Upplupen revision	14 000	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	261 829	234 294
	350 575	329 047

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Jan Moberg	 Anders Enroth	 Anne Olasdotter
..... Rose-Marie Pettersson	 Mats-Ola Karlsson	 Kurt Nilsson

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

Ingalill Nilsson	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingall Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Sutaren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN MOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:29:11



ROSE-MARIE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:23:24



ANDERS ENROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 20:12:56



ANNE OLASDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:19:27



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:32:46



MATS-OLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:11:08



INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 17:51:53



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:16:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sutaren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 17:54:28



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:16:44



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 står något i årsredovisningen.