



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Storklas i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storklas i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storklas 1, bostäder		1980
Storklas 1, lokaler		1980
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 085
2	lokaler (hyresrätt)	48
62	p-platser	0
72	garageplatser	0
Totalt 256 objekt		10 133

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 34 st 2 rok, 59 st 3 rok, 26 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Jacobsson	Ordförande	2024-01-01	
Anita Falkestad	Ledamot	2024-01-01	
Tina Brodin	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-05-30	2024-08-23
Peter Hult	Ledamot	2024-01-01	2024-05-30
Maria Liljegren Michalsky	Ledamot	2024-01-01	
Kenny Winchler	Ledamot	2024-05-30	
Tino Schäfer	Ledamot utsedd av HSB SYdost	2024-01-01	2024-05-30
Malin Eneberg	Ledamot	2024-01-01	2024-12-17
Jan Berglund	Ledamot	2025-01-23	
Linda Engström	Ledamot	2025-01-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Jacobsson, Kenny Winchler, Maria Liljegren Michalsky.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Jacobsson, Peter Hult, Maria Liljegren Michalsky.

Revisorer har varit: Gunnar Engelbrektsson med Lilian Torstensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats Jonsson (ordförande), Bert Bergström samt Bertil Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter. Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23 då två ledamöter valdes in.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-05-30.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Dagislokal 7002 ombyggd till lägenhet
1999-2000	Dagislokal 7001 ombyggd till 4 lägenheter
2001	Beklädnad av samtliga tak
2002	Ny reglerutrustning till fjärrvärme
2004	Dagislokal 7003 ombyggd till 4 lägenheter
2004-2005	Inglasning och nya tak på balkonger samt renovering av loftgångar
2005	Nya styrdon till fläktarna på taken
2006	Omfattande nyplantering och uppfräschning av yttre miljön
2007	Renovering av föreningslokalen med ny köksinredning och nya golv
2009	Byggnation av nya garage, miljöhus samt cykelrum
2011	Målning av fasader, dörrar och fönster
2012	Renovering av förrådsbodar utanför trappuppgångar
2013	Anläggning av 10 nya p-platser
2014	Montering av PVC-fasader på 5 förråd, 2 servicehus och snickarbod
2015	Tilläggsisolering av alla vindar på bostadshus Nytt låssystem utom till garagen Byte till LED-belysning utomhus
2016	Målning av träfasader på garage, miljöhus och cykelrum Målning av betonggolv i loftgångar Alla kulvertventiler bytta och injustering av värmesystemet Tvättmaskiner med automatiskt doseringssystem för tvättmedel
2017	Ny LED-belysning tvättstugor Ny ventilation tvättstugor
2018	Nya fönster och altandörrar/balkongdörrar i alla lägenheter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration Rensning av frånluftsventilation i alla lägenheter
2020	Nya trappor och entrédörrar till samtliga lägenheter Ny belysning vid trappor och entrédörrar Ny stenläggning framför alla lägenheter
2022	Ny reglerutrustning till fjärrvärme Installation av 8 laddstolpar Ny lekställning framför hus 8
2023	Nytt integrerat expansionskärl/magnetitfälla Ny centralfläkt i hus nr 4 Stam renovering badrum lgh 32 Ny takpapp, hänggrännor och stuprör hus 7, förråd 61 och 62. Solceller har även installerats på dessa hus.
2024	Fasadmålning garage, cykelrum och miljörum

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte plasttak på loftgångar och inglasade balkonger
2025	Värmekulvert
2026	Byte takpapp på samtliga hus
2030	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	283	236	250	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 210	3 324	3 836	3 958	4 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 226	3 340	3 854	3 958	4 016
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	167	162	177	163	146
Årsavgifter, kr/kvm	726	705	668	655	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	780	755	703	683	683
Nettoomsättning, tkr	7 856	7 506	7 081	6 920	6 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 167	491	766	1 454	1 262
Soliditet, %	37	35	31	29	28

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. El ingår inte 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 235 200	0	0	1 235 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 000	0	0	1 250 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 764 956	0	246 405	5 011 361
S:a bundet eget kapital, kr	7 250 156	0	246 405	7 496 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 087 608	491 161	-246 405	11 332 364
Årets resultat, kr	491 161	-491 161	1 167 202	1 167 202
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 578 769	0	920 797	12 499 566
S:a eget kapital, kr	18 828 925	0	1 167 202	19 996 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 637 000 kr samt ianspråktagande skett med 390 595 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	11 578 769
Årets resultat, kr	1 167 202
Reservation till underhållsfond, kr	-637 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	390 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 499 566

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 499 566

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	7 855 869	7 506 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 500	104 669
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 866 369	7 611 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 933 264	-3 584 938
Underhåll enligt plan	Not 5	-390 595	-1 175 619
Övriga externa kostnader	Not 6	-419 733	-382 064
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-197 514	-184 816
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 139 026	-1 199 026
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 080 131	-6 526 463
RÖRELSERESULTAT		1 786 238	1 084 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92 856	72 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 692	-664 389
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-1 447
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-619 036	-593 393
ÅRETS RESULTAT		1 167 202	491 161



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 220 023	50 359 049
Summa materiella anläggningstillgångar		49 220 023	50 359 049
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 220 523	50 359 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 478	195
Avräkningskonto HSB		1 346 593	1 178 943
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 445	73 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	154 457	129 743
Summa kortfristiga fordringar		1 507 973	1 382 660
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 507 973	3 382 660
SUMMA TILLGÅNGAR		53 728 496	53 742 209



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 235 200	1 235 200
Upplåtelseavgifter		1 250 000	1 250 000
Fond för yttre underhåll		5 011 361	4 764 956
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 496 561	7 250 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 332 364	11 087 608
Årets resultat		1 167 202	491 161
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 499 566	11 578 769
Summa eget kapital		19 996 127	18 828 925
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 641 442	23 055 773
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 641 442	23 055 773
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 890 429	10 626 098
Medlemmarnas inre fond	Not 16	110 256	123 929
Leverantörsskulder		219 416	311 484
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 096	15 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 772	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	848 958	780 821
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		17 090 927	11 857 511
Summa skulder		33 732 369	34 913 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 728 496	53 742 209

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 786 238	1 084 554
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 139 026	1 199 026
	2 925 264	2 283 580
Erhållen ränta	72 844	85 485
Erlagd ränta	-683 899	-667 805
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-200	-1 447
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 314 009	1 699 813
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 350	-21 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-58 709	-83 071
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 317 651	1 594 809
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-892 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-892 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-5 190 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 150 000	-5 190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 167 651	-4 487 691
Likvida medel vid årets början	3 178 943	7 666 634
Likvida medel vid årets slut	4 346 593	3 178 943
	1 167 651	-4 487 691

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	19 913 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	7 322 568	7 109 472
Hysesintäkt garage och bilplatser	360 100	368 350
Hysesintäkt övrigt	9 000	10 200
Konsumtionsavgift el	0	142
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 785	10 639
Övriga primära intäkter och ersättningar	140 416	7 545
	7 855 869	7 506 348
I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	10 500	0
Bidrag	0	104 669
	10 500	104 669
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-436 077	-162 750
El	-231 439	-291 300
Uppvärmning	-954 607	-899 477
Vatten	-507 679	-448 665
Renhållning	-176 279	-193 829
TV, bredband, iptelefoni	-57 425	-57 310
Serviceavtal	-36 478	-55 804
Förvaltningskostnader	-1 115 151	-1 057 062
Försäkringar	-118 846	-118 809
Fastighetsskatt	-217 073	-212 230
Övriga driftskostnader	-82 209	-87 702
	-3 933 264	-3 584 938
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-51 934	-50 188
Underhåll installationer	-107 889	-545 249
Underhåll huskropp utvändigt	-181 750	-15 182
Underhåll tak	-49 022	-565 000
	-390 595	-1 175 619
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-252 022	-236 648
Kostnader överlåtelse och panter	-24 558	-12 918
Föreningsverksamhet	-7 118	-16 600
Kontorsutrustning och -material	-1 218	-12 821
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 627	-15 912
Konsulter	-23 425	-11 531
Förbrukningsinventarier	-8 256	-117
Medlemsavgifter HSB	-52 960	-48 484
Stämma och styrelse	-7 162	-6 300
Arrende, hyra, leasing	-8 636	-8 108
	-419 733	-382 064

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-122 500	-128 000
Löner för anställda	0	-3 000
Övriga arvoden	-33 400	-16 448
Revisionsarvode	-7 400	-6 400
Sociala avgifter	-34 214	-30 968
	-197 514	-184 816
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 139 026	-1 199 026
	-1 139 026	-1 199 026
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-200	-1 447
	-200	-1 447

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 183 280	61 290 780
Årets investering byggnader	0	892 500
Ingående anskaffningsvärde mark	6 170 040	6 170 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 568 320	68 568 320

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 994 271	-16 795 245
Årets avskrivningar byggnader	-1 139 026	-1 199 026
Ingående avskrivningar markanläggningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 348 297	-18 209 271

Utgående redovisat värde

49 220 023 50 359 049

Redovisade värden byggnader

43 049 983 44 189 009

Redovisade värden mark

6 170 040 6 170 040

Fastighetsbeteckning: Storklas 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	65 000 000	15 600 000	80 600 000	80 600 000
Lokaler	2009	1 031 000	1 124 000	2 155 000	2 155 000
		66 031 000	16 724 000	82 755 000	82 755 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 710 000	40 710 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 710 000	40 710 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

5 445 73 780
5 445 73 780**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	58 233	53 998
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 364	15 293
Upplupna ränteintäkter	25 345	5 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 515	55 119
	154 457	129 743

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-06-11	2 000 000	2 000 000
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-06-07	1 000 000	0
			3 000 000	2 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,60%	2025-04-28	4 225 000	100 000
Stadshypotek AB		2,32%	2026-03-30	11 350 000	600 000
Stadshypotek AB		2,84%	2025-06-01	1 409 331	100 000
Stadshypotek AB		3,82%	2026-03-30	6 071 442	180 000
Stadshypotek AB		3,16%	2025-09-01	4 837 500	50 000
Stadshypotek AB		2,94%	2025-10-30	4 638 598	100 000
				32 531 871	1 130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 641 442

Nästa års amortering av långfristig skuld

780 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 110 429

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

15 890 429

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 520 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

26 881 871

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

123 929

176 573

Uttag

-13 673-52 645**110 256****123 929****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

20 09615 176**20 096****15 176****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

1 7723**1 772****3**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 708	132 596
Upplupna räntekostnader	31 509	3 716
Upplupen revision	15 500	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	665 241	632 009
	848 958	780 821

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Falkestad

.....
Börje Jacobsson

.....
Kenny Winchler

.....
Maria Liljegren Michalsky

.....
Jan Berglund

.....
Linda Engström

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

Gunnar Engelbrektsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storklas i Kalmar, org.nr. 732400-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storklas i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storklas i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Engelbrektsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BÖRJE JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:58:07



ANITA FALKESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:05:45



MARIA LILJEGREN MICHALSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 20:08:55



KENNY WINCHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 08:52:52



JAN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:03:46



LINDA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:18:47



GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:31:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:25:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:30:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:25:35



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.