



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungsängen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1		1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten Kornet 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. 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 m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 720
55	förråd	1 274
80	garageplatser	0
169	p-platser, varav 27 besöks-, 2 handikapp och 6 laddplatser	0
Totalt 488 objekt		15 994

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 66 st 2 rok, 73 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Eliasson	Ordförande
Bengt Karlström	Ledamot
Anita Axelsson	Ledamot
Jan Botö Røjås	Ledamot
Annika Hagberg	Ledamot
Edin Pepic	Ledamot
Simon Band	Ledamot utsedd av HSB Sydost
Magnus Olsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Botö Røjås, Bengt Karlström och Magnus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Axelsson, Jan Botö Røjås, Jonas Eliasson och Magnus Olsson.

Revisorer har varit Tor Klarwall med Birgitta Jägnebrant som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Mikael Wirén (ordförande), Gunilla Roslund samt Christina Westdahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter. Extra föreningsstämma, där andra beslutet om att anta nya stadgar togs, hölls 2024-10-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-03.

Dagvatten vid källarnedgångarna ha installerats under året.

Vid byte av entrédörrar begärde entreprenören en tilläggskostnad för dörrautomatik som de ansåg inte fanns med i anbudet. Detta anser föreningen är fel men har ändå försökt nå en uppgörelse med entreprenören utan att lyckas. Därför kommer tvisten att avgöras i en rättslig process under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999-2000	Stambyte
2000	Nybyggnation av miljöhus
2001	Takreovering garage
2003	PCB-sanering, tilläggsisolering och putsning av fasader
2003	Takreovering
2005-2006	Byte av samtliga fjärrvärmekulvertar samt merparten av regnvatten- och avloppsledningarna
2008	Byte av franska balkonger samt målning av övriga balkonger
2010	Nya garageportar med fjärrkontroll
2010	Installation av bredband
2012	Tilläggsisolering av vindarna med lösull
2013	Fönsterbyte
2015	Nya dagvattenledningar och dränering runt garagen
2016-2019	Installation av hissar
2017-2019	Ny dränering runt bostadshusen
2019	Energideklaration
2021	Ny lekplats
2021	Installation av laddstolpar
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022-2023	Åtgärdande av dagvattenproblematik vid ytterdörrarna till bostadshusens källare
2023-2024	Byte av alla entrédörrar till trapphusen, källarna och bostadsrätterna

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Dagvatten vid grill- och gräsyta nedanför lekplatsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	247	251	215	237	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 855	3 968	3 690	4 118	4 087
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 188	4 311	4 009	4 118	4 087
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	195	178	184	193	169
Årsavgifter, kr/kvm	868	811	739	732	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	845	802	718	769	749
Nettoomsättning, tkr	13 503	12 666	11 487	11 324	11 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	761	679	756	1 108	163
Soliditet, %	16	15	15	14	13

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). Endast fastighetsel ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I Årsavgifter ingår värme, vatten tv och bredband.

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	958 390	0	0	958 390
Underhållsfond, kr	5 570 522	0	757 935	6 328 457
S:a bundet eget kapital, kr	6 528 912	0	757 935	7 286 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 570 988	678 999	-757 935	4 492 052
Årets resultat, kr	678 999	-678 999	760 785	760 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 249 987	0	2 850	5 252 837
S:a eget kapital, kr	11 778 899	0	760 785	12 539 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 584 065 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	5 249 987
Årets resultat, kr	760 785
Reservation till underhållsfond, kr	-1 342 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	584 065
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 252 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 252 837

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	13 508 890	12 665 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	165 395
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 508 890	12 831 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 605 507	-6 087 367
Underhåll enligt plan	Not 5	-584 065	-1 166 108
Övriga externa kostnader	Not 6	-969 687	-834 683
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-340 622	-306 042
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 600 350	-2 340 608
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 100 231	-10 734 808
RÖRELSERESULTAT		2 408 659	2 096 257
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		985	393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 648 859	-1 417 651
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 647 874	-1 417 258
ÅRETS RESULTAT		760 785	678 999



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 024 930	66 107 110
Inventarier och installationer	Not 10	37 800	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	504 375	6 851 032
Summa materiella anläggningstillgångar		71 567 105	72 958 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 567 605	72 958 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		80 818	120 716
Avräkningskonto HSB		5 133 902	5 088 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 793	20 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	309 024	310 110
Summa kortfristiga fordringar		5 544 537	5 540 062
Kassa och bank			
Bank	Not 15	308 582	309 420
Summa kassa och bank		308 582	309 420
Summa omsättningstillgångar		5 853 119	5 849 482
SUMMA TILLGÅNGAR		77 420 724	78 808 124

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		958 390	958 390
Fond för yttre underhåll		6 328 457	5 570 522
Summa bundet eget kapital		7 286 847	6 528 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 492 052	4 570 988
Årets resultat		760 785	678 999
Summa fritt eget kapital		5 252 837	5 249 987
Summa eget kapital		12 539 684	11 778 899
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 408 542	50 780 072
Summa långfristiga skulder		53 408 542	50 780 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 245 798	12 677 268
Medlemmarnas inre fond	Not 17	372 233	398 748
Leverantörsskulder		1 208 681	1 377 325
Aktuell skatteskuld	Not 18	28 053	28 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 551	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 610 182	1 763 922
Summa kortfristiga skulder		11 472 498	16 249 153
Summa skulder		64 881 040	67 029 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 420 724	78 808 124

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 408 659	2 096 257
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 600 350	2 340 608
	5 009 009	4 436 865
Erhållen ränta	986	393
Erlagd ränta	-1 661 265	-1 354 235
Övriga poster	-540	-450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 348 189	3 082 573
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 562	-120 566
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-332 239	756 515
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 056 512	3 718 522
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 162 063	-7 250 377
Investeringar i maskiner/inventarier	-47 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 209 313	-7 250 377
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 803 000	4 447 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 803 000	4 447 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 199	915 145
Likvida medel vid årets början	5 398 285	4 483 140
Likvida medel vid årets slut	5 442 484	5 398 285
	44 199	915 145

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: 15 - 30 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	1 568 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		
Arsavgifter bostäder	12 781 496	11 940 347
Hysesintäkt lokaler	91 769	92 244
Hysesintäkt garage och bilplatser	532 750	545 085
Hysesintäkt övrigt	2 250	1 800
Konsumtionsavgift el	26 823	17 555
Intäkt andrahandsupplåtelse	37 260	42 020
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	32 164	25 259
Övriga fakturerade kostnader	550	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 828	1 360
	13 508 890	12 665 670

I Årsavgift ingår värme, vatten tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	165 395
	0	165 395

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-857 251	-495 255
El	-416 486	-479 750
Uppvärmning	-1 899 336	-1 761 793
Vatten	-798 451	-604 847
Renhållning	-306 029	-333 399
Bevakningskostnader	-37 451	-35 418
TV, bredband, iptelefoni	-301 264	-301 207
Obligatoriska besiktningar	-4 981	0
Serviceavtal	-39 740	-31 105
Hissar serviceavtal & besiktning	-117 716	-134 939
Förvaltningskostnader	-1 164 510	-1 323 615
Försäkringar	-129 785	-133 513
Fastighetsskatt	-326 380	-318 836
Övriga driftskostnader	-206 128	-133 690
	-6 605 507	-6 087 367

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-135 708	0
Underhåll tvättstuga	-68 975	-84 744
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-52 107	-208 906
Underhåll installationer	-132 492	-212 163
Underhåll mark och utemiljö	-45 738	0
Underhåll garage och bilplatser	-18 732	0
Underhåll övrigt	-130 313	-660 295
	-584 065	-1 166 108

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-23 125	-19 550
Övriga förvaltningskostnader	-629 948	-599 870
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-29 515	-32 014
Föreningsverksamhet	-14 277	-10 762
Kontorsutrustning och -material	-2 066	-408
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 060	-26 251
Konsulter	-139 110	-58 394
Förbrukningsinventarier	-8 820	-6 411
Medlemsavgifter HSB	-77 920	-71 332
Stämma och styrelse	-22 910	-9 165
Kundförluster m m	-1 937	0
	-969 687	-834 683

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-250 442	-219 340
Övriga arvoden	-12 480	-16 615
Revisionsarvode	-9 030	-8 308
Sociala avgifter	-68 670	-61 779
	-340 622	-306 042

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 238 215	-1 987 923
Markanläggningar	-352 685	-352 685
Installationer och inventarier	-9 450	0
	-2 600 350	-2 340 608

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 294 665	97 957 820
Omklassificering, entré- och lägenhetsdörrar	7 508 720	0
Omklassificering, pumpbrunnar	0	1 336 845
Ingående anskaffningsvärde mark	575 280	575 280
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 343 358	9 343 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 722 023	109 213 303

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 447 508	-36 459 585
Årets avskrivningar byggnader	-2 238 215	-1 987 923
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 658 685	-4 306 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-352 685	-352 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 697 093	-43 106 193

Utgående redovisat värde

71 024 930 66 107 110

Redovisade värden byggnader	66 117 662	60 847 157
Redovisade värden mark	575 280	575 280
Redovisade värden markanläggningar	4 331 988	4 684 673

Fastighetsbeteckning: Kornet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	111 000 000	44 000 000	155 000 000	155 000 000
Lokaler	1967	1 126 000	1 520 000	2 646 000	2 646 000
		112 126 000	45 520 000	157 646 000	157 646 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 613 500	66 613 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	66 613 500	66 613 500

	2024-12-31	2023-12-31
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Årets investeringar	47 250	0
Utgående anskaffningsvärden	95 479	48 229
Ingående avskrivningar	-48 229	-48 229
Årets avskrivningar	-9 450	0
Utgående avskrivningar	-57 679	-48 229
Utgående redovisat värde	37 800	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	6 851 032	937 500
Årets investering	1 162 063	5 913 532
Omklassificering till byggnader och mark	-7 508 720	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	504 375	6 851 032

Föreningen har en tvist med Sydost Dörr AB angående en faktura för bytet av entré- och lägenhetsdörrar. Denna del ligger kvar under pågående arbeten tills tvisten är avgjord.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	20 793	20 371
	20 793	20 371

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	149 678	144 239
Förutbetalad kabel-TV och bredband	76 985	77 058
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 440	10 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 921	77 920
	309 024	310 110

Not 15 BANK		
Handelsbanken	308 582	309 420
	308 582	309 420

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,39%	2030-10-30	16 671 700	0
Stadshypotek AB		1,47%	2029-12-30	12 100 000	0
Stadshypotek AB		1,45%	2027-01-30	3 002 501	0
Stadshypotek AB		4,38%	2028-09-01	5 042 000	908 000
Stadshypotek AB		4,40%	2028-09-30	3 713 871	200 000
Stadshypotek AB		3,53%	2029-01-30	2 578 750	95 000
Stadshypotek AB		2,69%	2026-10-30	1 652 720	0
Swedbank Hypotek AB		3,19%	2027-05-25	4 500 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,82%	2026-03-25	5 750 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,08%	2025-05-28	6 642 798	200 000
				61 654 340	1 803 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

53 408 542

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 603 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 642 798

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 245 798

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 212 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

52 639 340

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

398 748

430 966

Uttag

-26 515-32 219**372 233****398 748****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

28 053

28 385

Slutskatteskuld föregående år

05**28 053****28 390****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

4 051

0

Övriga kortfristiga skulder

3 5003 500**7 551****3 500**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	269 918	261 266
Upplupna räntekostnader	135 500	148 446
Upplupen revision	22 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	93 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 167 738	1 163 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 026	77 641
	1 610 182	1 763 922

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anita Axelsson	Annika Hagberg	Bengt Karlström
Edin Pepic	Jan Botö Røjås	Jonas Eliasson
Magnus Olsson	Simon Band	

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

Tor Klarwall	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Kalmar, org.nr. 732400-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen 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 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 Kungsängen 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tor Klarwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONAS ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 18:28:48



ANITA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 08:37:39



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:24:13



EDIN PEPIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:48:59



JAN BOTÖ RÖJÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:50:42



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:41:28



SIMON BAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:48:31



ANNIKA HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 00:33:58



TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:03:33



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:11:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:09:13



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:10:46



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.