



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769630-8001 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gesällen 26	2015-01-01	2018
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Föreningen äger fastigheten Kalmar Gesällen 26 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	119
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	825
<b>Totalt 11 objekt</b>		<b>944</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jöran Jermer	Ordförande	2023-06-07
Ove Ingemar Nilsson	V ordförande	2022-05-11
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2020-05-14
Oscar Lundblad	Ledamot	2022-05-11
Fredrik Genberg	Sekreterare	2023-06-07
Rickard Leek	Ledamot	2022-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jöran Jermer, Rickard Leek, Oscar Lundblad och Ove Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har under året varit Jöran Jermer, Ove Ingemar Nilsson, Fredrik Genberg och Rickard Leek. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit: Sten-Åke Radner vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gun Ärleskog (till och med 2023-09-19, ordförande) och Margaretha Nilsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 medlemmar varav fyra genom fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +42%.

På grund av de förändrade räntevillkoren på de lån som var föremål för konvertering beslutades om ännu en höjning +30% per 2024-01-01.

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 fastighets- och egenkontrollsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23 respektive 2023-12-15.

*Övriga händelser under räkenskapsåret:*

- Avtal har tecknats med HSB Sydost avseende fortsatt ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Avtal har förnyats med Kalmar Energi om elleverans och Assemblin om ventiltätning.
- Hyresavtalen med samtliga lokalhyresgäster har förnyats.
- 5-årsbesiktning genomfördes 2023-10-03 och flertalet anmärkningar har åtgärdats under året.

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

- Undersökning av behovet av kyla i föreningens stora hyreslokal.
- Inleda en dialog med Kalmar Kommun om klimatanpassning av närmaste omgivning på Kvarnholmen, framförallt med avseende på risken för översvämning vid extrema skyfall.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	427	525	404	374	212
Skuldsättning, kr/kvm	15 601	15 978	18 433	19 135	19 695
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	17 852	18 282	21 092	21 478	22 106
Räntekänslighet, %	16	24	28	30	32
Energikostnad, kr/kvm	173	163	156	154	176
Årsavgifter, kr/kvm	1 120	759	744	709	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	68	67	67	75
Totala intäkter, kr/kvm	1 281	995	974	942	829
Nettoomsättning, tkr	1 210	939	919	872	768
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	177	63	27	-123
Soliditet, %	72	72	68	67	67

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.

Från och med 2023 ingår även individuell mätning av el, värme och vatten 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 725 000	0	0	38 725 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	501 000	0	128 000	629 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>39 226 000</b>	<b>0</b>	<b>128 000</b>	<b>39 354 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-552 316	177 162	-128 000	-503 155
Årets resultat, kr	177 162	-177 162	84 371	84 371
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-375 154</b>	<b>0</b>	<b>-43 629</b>	<b>-418 784</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 850 846</b>	<b>0</b>	<b>84 371</b>	<b>38 935 216</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-375 155
Årets resultat, kr	84 371
Reservation till underhållsfond, kr	-128 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-418 784</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-418 784</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 209 655	939 428
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 209 655</b>	<b>939 428</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-335 247	-273 401
Övriga externa kostnader	Not 4	-45 632	-28 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-318 683	-318 683
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-699 562</b>	<b>-620 912</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>510 094</b>	<b>318 516</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 730	-141 356
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-425 723</b>	<b>-141 354</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>84 371</b>	<b>177 162</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>84 371</b>	<b>177 162</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	53 272 928	53 591 611
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 272 928</u>	<u>53 591 611</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>53 272 928</u>	<u>53 591 611</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	676 658	573 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	23 485	16 199
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>700 143</u>	<u>589 765</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>700 143</u>	<u>589 765</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 973 071</u>	<u>54 181 376</u>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 725 000	38 725 000
Fond för yttre underhåll	629 000	501 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 354 000</b>	<b>39 226 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-503 155	-552 316
Årets resultat	84 371	177 162
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-418 784</b>	<b>-375 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 935 216</b>	<b>38 850 845</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>2 713 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 727 515	12 369 412
Leverantörsskulder	38 596	19 108
Skatteskulder	1 877	2 417
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	49 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	220 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 037 855</b>	<b>12 617 031</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 037 855</b>	<b>15 330 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>53 973 071</b>	<b>54 181 376</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	510 094	318 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	318 683	318 683
	<u>828 777</u>	<u>637 199</u>
Erhållen ränta	7	2
Erlagd ränta	-392 503	-136 744
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>436 281</u>	<u>500 457</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 480	-1 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 724 369	13 783
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>3 154 170</b>	<b>512 383</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 050 272	-2 318 272
Inbetalda insatser	0	2 000 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-3 050 272</b>	<b>-318 272</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>103 898</b>	<b>194 111</b>
Likvida medel vid årets början	572 760	378 649
Likvida medel vid årets slut	<u>676 658</u>	<u>572 760</u>
	<b>103 898</b>	<b>194 111</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

#### 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 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	921 121	626 244
Årsavgifter lokaler *	2 748	413
Hysesintäkt lokaler	280 951	275 447
Konsumtionsavgift el	0	36 357
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 861	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 974	966
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1
	<b>1 209 655</b>	<b>939 428</b>
* 2023 ingår intäkter för el bostäder med 31 849 kr, el lokal med 2 341 kr, värme lokal med 146 kr och vatten lokal med 261 kr.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-17 698	-19 849
El	-43 172	-40 074
Uppvärmning	-88 511	-88 964
Vatten	-31 514	-24 714
Renhållning	-23 471	-19 063
TV, bredband, iptelefoni	-26 705	-26 877
Obligatoriska besiktningar	-43 648	0
Serviceavtal	-13 569	-9 598
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 303	-2 764
Förvaltningskostnader	-9 994	-10 700
Försäkringar	-10 359	-8 175
Fastighetskatt	-22 480	-21 824
Övriga driftskostnader	-1 824	-800
	<b>-335 247</b>	<b>-273 401</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 760	-9 395
Övriga förvaltningskostnader	-11 523	-3 779
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och panter	-525	-2 390
Föreningsverksamhet	-1 279	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 372	-5 449
Konsulter	-8 947	0
Förbrukningsinventarier	-463	0
Medlemsavgifter HSB	-8 500	-7 816
	<b>-45 632</b>	<b>-28 829</b>
<b>Not 5 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-318 683	-318 683
	<b>-318 683</b>	<b>-318 683</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 6 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 241 921	38 241 921			
Ingående anskaffningsvärde mark	16 678 547	16 678 547			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 920 468</b>	<b>54 920 468</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 328 857	-1 010 174			
Årets avskrivningar byggnader	-318 683	-318 683			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 647 540</b>	<b>-1 328 857</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 272 928</b>	<b>53 591 611</b>			
Redovisade värden byggnader	36 594 381	36 913 064			
Redovisade värden mark	16 678 547	16 678 547			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Gesällen 26					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	19 600 000	6 600 000	26 200 000	26 200 000
Lokaler	2018	2 035 000	213 000	2 248 000	2 248 000
		<b>21 635 000</b>	<b>6 813 000</b>	<b>28 448 000</b>	<b>28 448 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				18 927 000	18 927 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 927 000</b>	<b>18 927 000</b>
<b>Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB				676 658	572 760
Skattekonto				0	806
				<b>676 658</b>	<b>573 566</b>
<b>Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				23 485	16 199
				<b>23 485</b>	<b>16 199</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,30%	2024-12-20	4 577 000	92 000
Stadshypotek AB	0,89%	2024-12-30	2 713 500	64 500
Stadshypotek AB	5,10%	2024-01-02	2 742 375	47 500
Swedbank Hypotek AB	4,65%	2024-03-21	4 694 640	107 500
			<b>14 727 515</b>	<b>311 500</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				14 727 515
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>14 727 515</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,86%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 246 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 170 015
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	14 652	16 072
Övriga kortfristiga skulder	34 500	34 500
	<b>49 152</b>	<b>50 572</b>

**Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 217	14 960
Upplupna räntekostnader	39 106	5 879
Upplupen revision	9 500	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 892	145 683
	<b>220 715</b>	<b>175 522</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Jöran Jermer

.....  
Fredrik Genberg

.....  
Mårten Lindberg

.....  
Oscar Lundblad

.....  
Ove Ingemar Nilsson

.....  
Rickard Leek

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

Sten-Åke Radner

Afrodita Cristea

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar, org.nr. 769630-8001

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.