



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Jätten i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jätten i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0491 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jätten 5		1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten Jätten 5 i Kalmar kommun ägs av föreningen. 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12263
1	lokaler (hyresrätt)	0
93	garageplatser	0
85	p-platser	0
Totalt 331 objekt		12263

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 56 st 3 rok, 42 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Carming	Ordförande	2022-01-01
Ulf Berg	Ledamot	2022-01-01
Jan Fransson	Ledamot	2022-01-01
Susann Svenzén	Ledamot	2022-01-01
Krister Björnerman	Ledamot	2022-01-01
Patricia Petersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01
Simon Krondahl	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Berg, Jan Fransson och Simon Krondahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ulf Berg, Jan Fransson, Anders Carming och Susann Svenzén.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Brit Karlsson med Christer Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Karl-Olov Karlsson (ordförande), Bernie Nilsson samt Ewa Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 68 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8,1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-23.

Styrelse och fastighetsskötare jobbar kontinuerligt med att sänka föreningens energi och värmekostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000-2001	Byte av hisselektronik
2002	Installation av bredband
2007	Byte av yttre fönsterbåge
2008	Takrenovering höghus
2010	Nytt elektroniskt låssystem till entrédörrar, kvartershus och bokning av tvättstugor
2011	Nytt ventilationssystem
2014	Byte av värmeväxlare, expansionskärl, pump och styrdon i undercentralen
2016	Renovering av fasader och byte av "sprängt" tegel
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Solcellspaneler på kvartershus
2018	Renovering av tvättstugorna samt installation av automatisk tvättmedelsdosering
2019	Energideklaration
2019	Nya garagetak och garageportar med fjärrkontroll samt målning av alla garage
2020-2021	Installation av solcellspaneler på höghusen samt införande av gemensam el med individuell mätning
2021	Utbyggnad av kvarterslokal

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

Årtal	Ändamål
2023	Projektering och ev byggstart för byte av tak samt installation av solelspaneler på alla låghus
2023	Byte av låssystem på alla lägenhetsdörrar
2023	Installation av 30 laddplatser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	240	249	239	219
Skuldsättning, kr/kvm	4 381	4 443	4 506	4 242	4 283
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	163	127	130	122	121
Driftskostnad, kr/kvm	479	412	380	350	357
Årsavgifter, kr/kvm	755	755	755	755	733
Totala intäkter, kr/kvm	857	832	798	788	766
Nettoomsättning, tkr	10 502	10 207	9 779	9 665	9 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	320	658	754	371	-549
Soliditet, %	14	13	12	12	11

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el (endast gemensam el, ej IMD) per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 914 984	0	0	2 914 984
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 055 227	0	461 175	2 516 402
S:a bundet eget kapital, kr	4 970 211	0	461 175	5 431 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 001 348	657 605	-461 175	3 197 778
Årets resultat, kr	657 605	-657 605	320 048	320 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 658 953	0	-141 127	3 517 826
S:a eget kapital, kr	8 629 164	0	320 048	8 949 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 068 000 kr samt ianspråktagande skett med 606 825 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	3 658 953
Årets resultat, kr	320 048
Reservation till underhållsfond, kr	-1 068 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	606 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 517 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 517 826

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 510 714	10 206 561
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 510 714	10 206 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 877 819	-5 056 032
Underhåll enligt plan	Not 4	-606 825	-662 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-670 166	-542 596
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-728 590	-726 912
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 643 351	-1 628 598
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 526 751	-8 616 646
RÖRELSERESULTAT		983 963	1 589 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 086	19 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 001	-951 454
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-663 915	-932 310
ÅRETS RESULTAT		320 048	657 605

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	58 882 974	60 507 436
Inventarier och installationer	Not 9	67 287	12 409
Summa materiella anläggningstillgångar		58 950 261	60 519 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 950 761	60 520 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 173	742
Avräkningskonto HSB		3 209 973	2 893 836
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 233	54 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	508 157	303 563
Summa kortfristiga fordringar		3 720 536	3 252 422
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 480 730	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 480 730	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	0	427 710
Summa kassa och bank		0	427 710
Summa omsättningstillgångar		7 201 266	6 680 132
SUMMA TILLGÅNGAR		66 152 027	67 200 477

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 984	2 914 984
Fond för yttre underhåll		2 516 402	2 055 227
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 431 386</u>	<u>4 970 211</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 197 778	3 001 348
Årets resultat		320 048	657 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 517 826</u>	<u>3 658 953</u>
Summa eget kapital		<u>8 949 212</u>	<u>8 629 164</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	33 528 231	33 897 582
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 528 231</u>	<u>33 897 582</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 191 172	20 589 445
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 152 886	1 172 402
Leverantörsskulder		699 245	1 058 337
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 725	27 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	39 078	9 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 588 478	1 816 968
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 674 584</u>	<u>24 673 731</u>
Summa skulder		<u>57 202 815</u>	<u>58 571 313</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 152 027</u>	<u>67 200 477</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 169 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 261 720	9 261 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	669 450	635 300
Hysesintäkt övrigt	37 200	41 400
Konsumtionsavgift el	611 323	401 095
Avsatt till inre fond	-180 023	-180 023
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 882	19 269
Övriga fakturerade kostnader	0	2 567
Övriga primära intäkter och ersättningar	94 162	25 232
	10 510 714	10 206 561
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-308 530	-441 081
El	-1 324 882	-539 849
Uppvärmning	-913 060	-973 544
Vatten	-462 096	-476 412
Renhållning	-213 150	-215 025
TV, bredband, iptelefoni	-228 856	-228 934
Serviceavtal	-220 071	-220 726
Hissar serviceavtal & besiktning	-89 925	-78 814
Förvaltningskostnader	-1 556 749	-1 327 826
Försäkringar	-141 497	-160 766
Fastighetsskatt	-249 158	-254 478
Övriga driftskostnader	-169 846	-138 577
	-5 877 819	-5 056 032
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-330 366	-59 675
Underhåll installationer	-187 271	-104 138
Underhåll huskropp utvändigt	-29 208	-159 121
Underhåll mark och utemiljö	-59 980	-306 209
Underhåll övrigt	0	-33 365
	-606 825	-662 508
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 600	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-304 310	-295 328
Kostnader överlåtelse och panter	-20 485	-22 129
Föreningsverksamhet	-104 269	-55 955
Kontorsutrustning och -material	-2 461	-7 888
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 593	-16 708
Konsulter	-25 988	-24 161
Förbrukningsinventarier	-92 194	-37 539
Medlemsavgifter HSB	-55 048	-54 365
Stämma och styrelse	-38 219	-14 148
	-670 166	-542 596

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-181 126	-196 150
Vicevärdsarvode	-262 902	-266 774
Övriga arvoden	-161 271	-149 132
Revisionsarvode	-12 000	-10 715
Sociala avgifter	-111 291	-104 141
	-728 590	-726 912
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 624 462	-1 624 462
Installationer och inventarier	-18 889	-4 136
	-1 643 351	-1 628 598

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 980 492	75 839 517
Omklassificering	0	6 140 975
Ingående anskaffningsvärde mark	4 608 750	4 608 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 589 242	86 589 242

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 081 806	-24 457 344
Årets avskrivningar byggnader	-1 624 462	-1 624 462
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 706 268	-26 081 806

Utgående redovisat värde

58 882 974 60 507 436

Redovisade värden byggnader

54 274 224 55 898 686

Redovisade värden mark

4 608 750 4 608 750

Fastighetsbeteckning: Jätten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	104 000 000	37 000 000	141 000 000	125 000 000
Lokaler	1983	2 119 000	1 508 000	3 627 000	3 271 000
		106 119 000	38 508 000	144 627 000	128 271 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 720 000	60 720 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	60 720 000	60 720 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	260 090	260 090
Årets investeringar	73 767	0
Utgående anskaffningsvärden	333 857	260 090

Ingående avskrivningar

-247 681 -243 545

Årets avskrivningar

-18 889 -4 136

Utgående avskrivningar

-266 570 -247 681

Utgående redovisat värde

67 287 12 409

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

			2022-12-31	2021-12-31	
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto			1 233	1 261	
Övriga kortfristiga fordringar			0	53 020	
			1 233	54 281	
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring			181 355	0	
Förutbetald kabel-TV och bredband			57 229	57 334	
Upplupna ränteintäkter			14 282	4 533	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			255 291	241 696	
			508 157	303 563	
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 6 mån			0	3 000 000	
Placering HSB 12 mån	0,70%	2023-03-01	1 000 000	0	
Placering HSB 12 mån	2,05%	2023-11-01	2 000 000	0	
Placering Handelsbanken 9 mån	2,47%	2023-08-15	480 730	0	
			3 480 730	3 000 000	
Not 14 BANK					
Handelsbanken			0	427 710	
			0	427 710	
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,29%	2023-03-01	5 166 261	125 244
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,99%	2024-06-30	8 240 000	0
Stadshypotek AB	2027-09-01	1,29%	2027-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB	2025-07-30	0,89%	2025-07-30	4 859 607	175 120
Stadshypotek AB	2028-09-01	1,25%	2028-09-01	8 131 714	120 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,94%	2023-12-01	5 000 000	100 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,73%	2025-12-01	5 195 214	103 184
Swedbank Hypotek AB	2023-03-28	3,34%	2023-03-28	9 626 607	107 260
				53 719 403	730 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 528 231
Nästa års amortering av långfristig skuld					730 808
Lån som ska konverteras inom ett år					19 460 364
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					20 191 172
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 923 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					50 065 363
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 172 402	1 124 953
Avsättning	180 023	180 023
Uttag	-199 539	-132 574
	1 152 886	1 172 402
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	21 359	21 542
Slutskatteskuld föregående år	0	5 538
Fordran slutskatt föregående år	-17 634	0
	3 725	27 080
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	30 218	0
Personalens källskatt	6 610	6 891
Arbetsgivaravgifter	2 250	2 608
	39 078	9 499
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	416 544	244 618
Upplupna räntekostnader	57 467	56 491
Upplupen revision	14 600	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	29 980
Förutbetalda årsavgifter och hyror	984 654	829 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 213	642 667
	1 588 478	1 816 968

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Carming

Jan Fransson

Krister Björnerman

Patricia Petersson

Simon Krondahl

Susann Svensén

Ulf Berg

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

Brit Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jätten i Kalmar, org.nr. 732400-0491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brit Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Jätten i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CARMING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 06:56:25



KRISTER BJÖRNERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:08:04



JAN FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:52:20



SUSANN SVENZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 09:46:51



ULF BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:18:45



PATRICIA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 08:32:06



SIMON KRONDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:01:15



BRIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:27:33



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 22:40:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Jätten i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:32:05



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 22:40:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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