



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-3347 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Majsen 1 | | 1971 och 1972 |

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan 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. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 272 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19212 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 111 |
| 82 | garageplatser | 0 |
| 206 | p-platser | 0 |
| Totalt 561 objekt | | 19323 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 108 st 2 rok, 120 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|------------------------------|------------|------------|
| Staffan Gezelius | Ordförande | 2022-01-01 | |
| Bengt Karlström | Ledamot | 2022-01-01 | |
| Erika Wickman | Ledamot | 2022-01-01 | 2022-07-07 |
| Tina Brodin | Ledamot | 2022-01-01 | |
| Mikael Frode | Ledamot | 2022-01-01 | |
| Patrik Davidsson | Ledamot | 2022-07-07 | |
| Arvid Fasth | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2022-01-01 | |
| Maryam Anwari | Ledamot | 2022-01-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Frode, Tina Brodin, Maryam Anwari.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Staffan Gezelius, Bengt Karlström, Erika Wickman, Tina Brodin, Patrik Davidsson, Maryam Anwari.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Tobias Sjöberg med Martin Södergren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emelie Olsson (ordförande), Morassa Nakhjavan, Therese Nordström, Hamidollah Arzi samt Rebecka Falke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 82 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2022-09-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2004 | Byte av varm- och kallvattenkulvertar Nya ljuddämpande takplattor i trapphusen samt kvartershuset |
| 2005 | Nybyggnad av 11 garage utmed Djurängsvägen Samtliga P-platser har breddats |
| 2006 | Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter |
| 2008 | Energideklaration |
| 2009 | Byte av takpapp på samtliga hus |
| 2011 | Utvändig renovering av kvartershus |
| 2013 | OVK Fläktmotorer är bytta till energisnålare och temperatur reglerade Värmefotografering utförd av fasaden Montering av snörasskydd på samtliga tak Tätninglistor bytta i samtliga lägenheter |
| 2015 | Markarbeten på innegårdar 2-4, 6-8 |
| 2016 | Omplantering av innegårdar Lybecksvägen 5-7 |
| 2017 | Spolning av avlopp, fotografering av stammar Satt in passagesystem Asfaltarbete på parkering utmed Lybecksvägen |
| 2018 | Miljöförbättring innegård Lybecksvägen 13-15 |
| 2019 | Energideklaration Miljöförbättring innegård Lybecksvägen 13-15 |
| 2020 | Installerat två laddningsstolpar med uttag för fyra elbilar Utökat antalet, samt asfalterat, parkeringsplatserna på Lybecksvägen 17-19 Miljöförbättrad innegård Lybecksvägen 17-19 |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|---------------------------|
| 2024 | Stambyte inklusive våtrum |
| 2025 | Fönsterbyte |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 37 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 327.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 166 | 150 | 138 | 96 | 69 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 981 | 1 006 | 1 024 | 1 043 | 1 062 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 244 | 248 | 240 | 244 | 242 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 463 | 458 | 457 | 479 | 484 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 701 | 684 | 668 | 650 | 628 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 734 | 723 | 702 | 681 | 660 |
| Nettoomsättning, tkr | 14 185 | 13 838 | 13 490 | 13 077 | 12 676 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 311 | 763 | 990 | 433 | -503 |
| Soliditet, % | 26 | 22 | 20 | 17 | 16 |

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 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 stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 938 200 | 0 | 0 | 938 200 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 478 536 | 0 | 448 963 | 2 927 499 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 416 736 | 0 | 448 963 | 3 865 699 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 655 715 | 763 358 | -448 963 | 2 970 109 |
| Årets resultat, kr | 763 358 | -763 358 | 1 310 814 | 1 310 814 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 419 073 | 0 | 861 851 | 4 280 923 |
| S:a eget kapital, kr | 6 835 809 | 0 | 1 310 814 | 8 146 622 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 739 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 290 037 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 | 3 419 072 |
| Årets resultat, kr | 1 310 814 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 739 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 290 037 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 280 923 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 280 923 |

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 | 14 185 403 | 13 837 991 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 61 607 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 14 185 403 | 13 899 598 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -8 940 248 | -8 859 191 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -1 290 037 | -1 527 224 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -740 317 | -772 567 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -1 049 781 | -1 138 216 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -600 541 | -600 541 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -12 620 925 | -12 897 739 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 564 478 | 1 001 859 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 10 347 | 11 924 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -264 011 | -250 425 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -253 664 | -238 501 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 310 814 | 763 358 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 22 851 496 | 23 438 287 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 13 750 | 27 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 865 246 | 23 465 787 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 865 746 | 23 466 287 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 11 315 | 7 603 |
| Kundfordringar | | 0 | 4 375 |
| Avräkningskonto HSB | | 5 230 285 | 5 289 044 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 13 572 | 14 579 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 578 858 | 541 538 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 834 031 | 5 857 139 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 3 000 000 | 1 500 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 3 000 000 | 1 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 15 | 191 105 | 130 430 |
| Summa kassa och bank | | 191 105 | 130 430 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 025 135 | 7 487 569 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 890 881 | 30 953 856 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 938 200 | 938 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 927 499 | 2 478 536 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>3 865 699</u> | <u>3 416 736</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 970 109 | 2 655 715 |
| Årets resultat | | 1 310 814 | 763 358 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>4 280 924</u> | <u>3 419 072</u> |
| Summa eget kapital | | <u>8 146 622</u> | <u>6 835 808</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 18 599 442 | 13 946 467 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>18 599 442</u> | <u>13 946 467</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 360 000 | 5 372 975 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 1 669 902 | 1 645 490 |
| Leverantörsskulder | | 964 007 | 1 146 474 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 38 482 | 32 057 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 158 084 | 158 171 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 954 342 | 1 816 415 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>5 144 817</u> | <u>10 171 581</u> |
| Summa skulder | | <u>23 744 259</u> | <u>24 118 048</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>31 890 881</u> | <u>30 953 856</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: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 15 326 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 | 13 474 296 | 13 141 680 |
| Hysesintäkt lokaler | 63 036 | 61 500 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 422 855 | 412 850 |
| Hysesintäkt övrigt | 405 341 | 376 310 |
| Konsumtionsavgift el | 2 494 | 0 |
| Avsatt till inre fond | -250 001 | -250 001 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 280 | 880 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 61 230 | 66 601 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 5 873 | 28 171 |
| | 14 185 403 | 13 837 991 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 61 607 |
| | 0 | 61 607 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -328 114 | -291 264 |
| El | -1 161 648 | -1 165 366 |
| Uppvärmning | -2 669 437 | -2 732 221 |
| Vatten | -877 665 | -868 949 |
| Renhållning | -387 404 | -425 236 |
| Bevakningskostnader | -85 182 | -80 072 |
| TV, bredband, iptelefoni | -621 843 | -615 997 |
| Obligatoriska besiktningar | -105 000 | 0 |
| Serviceavtal | -97 470 | -91 555 |
| Förvaltningskostnader | -1 960 195 | -1 931 500 |
| Försäkringar | -168 068 | -193 504 |
| Fastighetsskatt | -439 498 | -424 810 |
| Övriga driftskostnader | -38 725 | -38 717 |
| | -8 940 248 | -8 859 191 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -305 095 | -73 038 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -249 761 | -1 362 771 |
| Underhåll installationer | -629 775 | -47 700 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -105 406 | 0 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -43 715 |
| | -1 290 037 | -1 527 224 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -24 625 | -23 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | -462 409 | -462 633 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -61 262 | -68 998 |
| Föreningsverksamhet | -22 305 | -15 505 |
| Kontorsutrustning och -material | -13 790 | -13 011 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -16 201 | -20 076 |
| Konsulter | -6 156 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -24 323 | -65 284 |
| Medlemsavgifter HSB | -94 408 | -93 245 |
| Stämma och styrelse | -10 463 | -10 690 |
| Kundförluster m m | -4 375 | 0 |
| | -740 317 | -772 567 |

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 1 | 1 |
| Arvode till styrelsen | -191 033 | -171 300 |
| Löner för anställda | -268 636 | -364 351 |
| Vicevärdsarvode | -201 612 | -197 166 |
| Övriga arvoden | -67 250 | -50 300 |
| Revisionsarvode | -16 000 | -12 000 |
| Sociala avgifter | -215 271 | -227 292 |
| Uttagsskatt | -89 979 | -115 807 |
| | -1 049 781 | -1 138 216 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -251 450 | -251 450 |
| Markanläggningar | -335 341 | -335 341 |
| Installationer och inventarier | -13 750 | -13 750 |
| | -600 541 | -600 541 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 51 486 713 | 51 486 713 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 239 640 | 7 239 640 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 8 658 450 | 8 658 450 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 384 803 | 67 384 803 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -40 077 478 | -39 826 028 |
| Årets avskrivningar byggnader | -251 450 | -251 450 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -3 869 038 | -3 533 697 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -335 341 | -335 341 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -44 533 307 | -43 946 516 |

Utgående redovisat värde

22 851 496 23 438 287

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 11 157 785 | 11 409 235 |
| Redovisade värden mark | 7 239 640 | 7 239 640 |
| Redovisade värden markanläggningar | 4 454 071 | 4 789 412 |

Fastighetsbeteckning: Majsen 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1971 | 151 000 000 | 57 000 000 | 208 000 000 | 186 000 000 |
| Lokaler | 1971 | 1 212 000 | 1 421 000 | 2 633 000 | 2 561 000 |
| | | 152 212 000 | 58 421 000 | 210 633 000 | 188 561 000 |

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 583 400 | 39 583 400 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 39 583 400 | 39 583 400 |

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 134 554 | 134 554 |
| Utgående anskaffningsvärden | 134 554 | 134 554 |
| Ingående avskrivningar | -107 054 | -93 304 |
| Årets avskrivningar | -13 750 | -13 750 |
| Utgående avskrivningar | -120 804 | -107 054 |
| Utgående redovisat värde | 13 750 | 27 500 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Skattekonto | | | 13 572 | 14 579 |
| | | | 13 572 | 14 579 |
| Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Förutbetalad försäkring | | | 217 941 | 274 131 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | | | 155 597 | 154 012 |
| Upplupna ränteintäkter | | | 3 501 | 563 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 201 819 | 112 832 |
| | | | 578 858 | 541 538 |
| Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | | |
| Placering HSB 3 mån | 1,25% | 2023-03-01 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Placering HSB 6 mån | 1,55% | 2023-06-01 | 1 500 000 | 0 |
| | | | 3 000 000 | 1 500 000 |
| Not 15 BANK | | | | |
| Swedbank AB | | | 191 105 | 130 430 |
| | | | 191 105 | 130 430 |
| Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | | | Nästa års amortering |
| Låneinstitut | Räntebärande | Räntesats | Konv.datum | Belopp |
| Stadshypotek AB | | 1,20% | 2024-06-30 | 5 121 650 |
| Stadshypotek AB | | 0,99% | 2025-12-01 | 3 894 756 |
| Stadshypotek AB | | 1,44% | 2026-10-30 | 4 930 061 |
| Stadshypotek AB | | 3,76% | 2027-12-01 | 5 012 975 |
| | | | 18 959 442 | 360 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 18 599 442 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 360 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 0 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 360 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,90% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 1 440 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 17 159 442 |
| 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 | | | 1 645 490 | 1 646 013 |
| Avsättning | | | 250 001 | 250 001 |
| Uttag | | | -225 589 | -250 524 |
| | | | 1 669 902 | 1 645 490 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 18 AKTUELL SKATTESKULD | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 38 482 | 32 057 |
| | 38 482 | 32 057 |
| Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Mervärdeskatt | 24 538 | 28 312 |
| Personalens källskatt | 77 852 | 74 093 |
| Arbetsgivaravgifter | 55 694 | 55 766 |
| | 158 084 | 158 171 |
| Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen semesterskuld | 63 233 | 58 716 |
| Upplupna sociala avgifter | 22 581 | 20 999 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 454 868 | 451 647 |
| Upplupna räntekostnader | 24 350 | 22 203 |
| Upplupen revision | 24 000 | 22 500 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 148 997 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 1 216 313 | 1 178 735 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 61 614 |
| | 1 954 342 | 1 816 415 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arvid Fasth

Bengt Karlström

Maryam Anwari

Mikael Frode

Patrik Davidsson

Staffan Gezelius

Tina Brodin

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

Tobias Sjöberg
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bruksgården i Kalmar, org.nr. 732400-3347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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 Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Sjöberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

STAFFAN GEZELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:36:04



ARVID FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:27:21



MARYAM ANWARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:48:10



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:48:23



PATRIK DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:26:33



TINA BRODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:48:53



MIKAEL FRODE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:33:23



TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:18:18



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:32:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:20:20



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:32:34



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.