



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Linblomman i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linblomman i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769627-0268 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oljeväxten 1		2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Oljeväxten 1 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. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1000
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3083
Totalt 45 objekt		4083

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Johan Svensson	Ordförande	2022-01-01	
Hans Frost	Ledamot	2022-01-01	
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Christine Rose- Jonsson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-02
Marie Petersson	Ledamot	2022-01-01	
Nora Fredh	Ledamot	2022-06-02	
Nora Fredh	Suppleant	2022-01-01	2022-06-02
Jan Nestor	Suppleant	2022-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Frost, Nora Fredh och Jan Nestor. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Hans Frost, Karl-Johan Svensson, Christine Rose- Jonsson och Marie Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit Kenneth Sjöqvist med Hans Mattisson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Annika Thuresson (ordförande) och Emma Zakrisson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2022-05-08.

Solcellsanläggningen kom igång i slutet av januari och har levererat utlovad mängd el under året.

Installation har gjorts av fyra nya laddstationer i garaget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Installation solcellsanläggning
2021	Installation av fyra stycken laddstationer
2022	Installation av fyra stycken laddstationer

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av husets fasad.
2025	Planering av övertagande av driften av parkeringsgaraget ifrån garagebolaget har påbörjats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	322	264	279	222	235
Skuldsättning, kr/kvm	12 451	12 548	12 646	12 731	12 828
Räntekänslighet, %	16	16	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	158	149	150	166	170
Driftskostnad, kr/kvm	343	377	331	357	349
Årsavgifter, kr/kvm	728	713	713	703	690
Totala intäkter, kr/kvm	872	862	859	851	848
Nettoomsättning, tkr	2 688	2 656	2 649	2 625	2 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	-165	-129	-301	-217
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total boyta.

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

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total boyta.

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 boyta.

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total boyta.

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta.

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	76 668 200	0	0	76 668 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	767 778	0	171 559	939 337
S:a bundet eget kapital, kr	77 435 978	0	171 559	77 607 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 540 220	-165 040	-171 559	-1 876 819
Årets resultat, kr	-165 040	165 040	3 097	3 097
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 705 260	0	-168 462	-1 873 722
S:a eget kapital, kr	75 730 718	0	3 097	75 733 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 441 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	-1 705 260
Årets resultat, kr	3 097
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 441
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 873 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 873 722

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	2 688 611	2 656 374
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 688 611	2 656 374
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 058 050	-1 161 814
Övriga externa kostnader	Not 4	-230 393	-240 141
Personalkostnader	Not 5	-146 485	-125 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-955 454	-926 669
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 390 382	-2 454 268
RÖRELSERESULTAT		298 229	202 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 737	10 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 869	-377 436
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-295 132	-367 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 097	-165 040
ÅRETS RESULTAT		3 097	-165 040

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	111 114 206	111 388 352
Inventarier och installationer	Not 8	0	5 958
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	38 851
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 114 206</u>	<u>111 433 161</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 114 706</u>	<u>111 433 661</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	5 433
Övriga fordringar	Not 11	1 489 535	1 745 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	142 805	163 705
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 632 350</u>	<u>1 914 261</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	1 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>1 600 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 632 350</u>	<u>3 514 261</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 747 056</u>	<u>114 947 922</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 668 200	76 668 200
Fond för yttre underhåll		939 337	767 778
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>77 607 537</u>	<u>77 435 978</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 876 819	-1 540 220
Årets resultat		3 097	-165 040
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 873 722</u>	<u>-1 705 260</u>
Summa eget kapital		<u>75 733 815</u>	<u>75 730 718</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 950 000	18 950 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 950 000</u>	<u>18 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 436 500	19 736 500
Leverantörsskulder		102 388	184 946
Skatteskulder		907	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 985	23 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	498 461	322 694
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>30 063 241</u>	<u>20 267 204</u>
Summa skulder		<u>39 013 241</u>	<u>39 217 204</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 747 056</u>	<u>114 947 922</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	298 229	202 106
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	955 454	926 669
	<u>1 253 683</u>	<u>1 128 775</u>
Erhållen ränta	11 737	10 290
Erlagd ränta	-306 869	-377 436
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>958 551</u>	<u>761 629</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 205	-45 452
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	96 037	121 684
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	943 383	837 861
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-636 499	-82 201
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-636 499	-82 201
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 884	455 660
Likvida medel vid årets början	3 328 350	2 872 690
Likvida medel vid årets slut	<u>3 335 234</u>	<u>3 328 350</u>
	6 884	455 660

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).

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: 10-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

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 2 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 243 172	2 199 192
Årsavgifter lokaler	152 424	149 432
Konsumtionsavgift vatten	102 495	105 887
Konsumtionsavgift el	113 881	110 846
Konsumtionsavgift värme	61 810	71 330
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 494	18 787
Övriga fakturerade kostnader	0	900
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 335	0
	2 688 611	2 656 374
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-90 027	-103 035
El	-201 856	-169 364
Uppvärmning	-199 927	-204 627
Vatten	-85 474	-85 360
Renhållning	-54 159	-54 394
TV, bredband, iptelefoni	-117 401	-118 002
Obligatoriska besiktningar	0	-78 110
Serviceavtal	-16 286	-11 318
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 640	-17 314
Förvaltningskostnader	-171 059	-196 276
Försäkringar	-39 495	-45 523
Fastighetsskatt	-14 030	-12 940
Periodiskt underhåll	-35 441	-50 968
Övriga driftskostnader	-14 254	-14 585
	-1 058 050	-1 161 814
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-35 441	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-13 790
Underhåll mark och utemiljö	0	-37 178
	-35 441	-50 968
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 842	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-149 357	-146 339
Kostnader överlåtelse och panter	-4 535	-19 498
Föreningsverksamhet	-7 963	-3 344
Kontorsutrustning och -material	-1 572	-1 815
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 059	-4 819
Förbrukningsinventarier	-394	0
Medlemsavgifter HSB	-19 952	-19 697
Stämma och styrelse	-5 799	-10 076
Arrende, hyra, leasing	-24 920	-24 428
	-230 393	-240 141

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-76 100	-69 400
Övriga arvoden	-32 200	-24 800
Revisionsarvode	-4 000	-3 000
Sociala avgifter	-34 185	-28 444
	<u>-146 485</u>	<u>-125 644</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-949 496	-920 713
Installationer och inventarier	-5 958	-5 956
	<u>-955 454</u>	<u>-926 669</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 125 350	110 082 000
Omklassificering, solceller	645 875	0
Årets investering byggnader, laddstolpar	29 475	43 350
Ingående anskaffningsvärde mark	7 035 000	7 035 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 835 700	117 160 350

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 771 998	-4 851 285
Årets avskrivningar byggnader	-949 496	-920 713
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 721 494	-5 771 998

Utgående redovisat värde

111 114 206 111 388 352

Redovisade värden byggnader	104 079 206	104 353 352
Redovisade värden mark	7 035 000	7 035 000

Fastighetsbeteckning: Oljeväxten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	68 000 000	21 000 000	89 000 000	74 600 000
Lokaler	2015	1 403 000	0	1 403 000	1 294 000
		69 403 000	21 000 000	90 403 000	75 894 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 449 000	40 449 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 449 000	40 449 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	29 782	29 782
Utgående anskaffningsvärden	29 782	29 782
Ingående avskrivningar	-23 824	-17 868
Årets avskrivningar	-5 958	-5 956
Utgående avskrivningar	-29 782	-23 824
Utgående redovisat värde	0	5 958

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 851	0
Årets investering	607 024	38 851
Omklassificering till byggnader och mark	-645 875	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	38 851

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller som färdigställdes i januari 2022. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

	2022-12-31	2021-12-31				
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV						
Medlemsandel HSB	500	500				
	500	500				
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR						
Avräkning HSB	1 335 234	1 728 350				
Skattekonto	154 301	16 590				
Övrig skattefordran	0	183				
	1 489 535	1 745 123				
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Förutbetalad försäkring	41 114	38 863				
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	19 903				
Upplupen intäkt el, värme, vatten	61 908	65 439				
Upplupna ränteintäkter	2 809	2 570				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 974	36 930				
	142 805	163 705				
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
Placering HSB 3 mån			0	400 000		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-04-01	1 000 000	1 200 000		
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-01	1 000 000	0		
			2 000 000	1 600 000		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2024-10-30	0,80%	2024-10-30	8 950 000	0
	Stadshypotek AB	2023-10-30	0,75%	2023-10-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	2023-01-31	2,48%	2023-10-31	19 436 500	300 000
					38 386 500	300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 950 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld					0
	Lån som ska konverteras inom ett år					29 436 500
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					29 436 500
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,64%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 886 500
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	5 273	3 281
Övriga kortfristiga skulder	19 712	19 783
	<u>24 985</u>	<u>23 064</u>
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 080	63 601
Upplupna räntekostnader	106 011	40 933
Upplupen revision	10 600	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	274 055	199 678
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 715	8 482
	<u>498 461</u>	<u>322 694</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Carming

Hans Frost

Karl-Johan Svensson

Marie Petersson

Nora Fredh

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

Kenneth Sjöqvist

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linblomman i Kalmar, org.nr. 769627-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linblomman i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Linblomman i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Sjöqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KARL-JOHAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:54:40



NORA FREDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:33:06



HANS FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:44:40



MARIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 22:19:14



ANDERS CARMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:54:38



KENNETH SJÖQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:43:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:54:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KENNETH SJÖQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:37:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:54:15



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.