



Årsredovisning 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jätten 5		1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 263
8	förråd	160
93	garageplatser	1 517
84	p-platser	0
Totalt 337 objekt		13 940

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.	T.o.m.
Anders Carming	Ordförande	2025-01-01	
Ulf Berg	Ledamot	2025-01-01	2025-05-15
My Kreuger	Ledamot	2025-01-01	2025-05-15
Ester Knudsen	Ledamot	2025-05-15	
Magnus Östman	Ledamot	2025-05-15	
Krister Björnerman	Ledamot	2025-01-01	
Terése Erlandsson	Ledamot	2025-01-01	
Patricia Petersson	Ledamot utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Simon Krondahl	Ledamot	2025-01-01	
Cecilia Revelj	Suppleant	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Carming, Krister Björnerman samt suppleanten Cecilia Revelj.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Carming, Krister Björnerman, Terése Erlandsson och Simon Krondahl.

Revisorer har varit Ewa Hansson med Gudrun Franzén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Magnus Gustavsson (ordförande), Karl Gunnar Karlsson samt Gunnar Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01.

Styrelsen har delat upp sig i ett flertal arbetsgrupper: Brandskydd, Digital köhantering, Gymmet, Lokal/kök och gästrum, Skyddsrum, Trädgård, Fastigheter, Medlemsinformation/hemsida. Arbetsgrupperna arbetar kontinuerligt och avrapporterar vid varje styrelsemöte.

Medlemsaktiviteter

- Under året anordnades en stort sommarfest där ca 130 personer deltog, festens huvudperson var Ulf Berg som efter 35 år som vicevärd avtackades.
- Under sommar halvåret har den så kallade spontangrillningen varit välbesökt på fredagkvällarna.
- Promenadgrupperna har fortsatt där medlemmar kan promenera tillsammans i den takt man orkar.
- Boule spelas två gånger i veckan, inne eller ute beroende av årstid.
- Nytt för i år var engagemanget på måndagar med PRAT+SPEL EGET FIKA.
- Även detta år kunde vi njuta av kalmarbygdens lucia, ca 100 personer deltog

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007-11	Byte av yttre fönsterbåge, nya tak på höghusen, nytt lås-och bokningssystem, FTX ventilation installerat.
2017	Solcellspaneler på kvartershus
2018	Renovering av tvättstugorna samt installation av automatisk tvättmedelsdosering
2019	Energideklaration samt renovering av garagen
2020-2021	Installation av solcellspaneler på höghusen samt införande av gemensam el med individuell mätning
2021	Utbyggnad av kvarterslokal
2023	Installation av 30 laddpunkter varav 10 i garage
2024	Byte av tak samt installation av solcellspaneler på låghusen
2024	Inköp av elnätet inom området samt i anslutning till detta ändrat till endast en elmätare istället för 11
2025	Underhåll och uppdatering av skyddsrummet
2025	Nya dörrar och lås till gästrum
2025	Ny sarg runt stora lekplatsen i kompositmaterial
2025	OVK besiktning av ventilation i lägenheterna samt rensning av ventilationskanaler.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Energikartläggning av hela föreningen
2027	Byte av entrédörrar till lägenheterna samt nytt låssystem
2028 - 30	Byte av hissar i Klunkens backe 1, 3, 5 och 7

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	298	255	207	240
Skuldsättning, kr/kvm	4 107	4 837	4 265	4 324	4 443
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 668	4 900	4 321	4 381	4 443
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	181	195	202	217	162
Årsavgifter, kr/kvm	969	967	897	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	88	91
Totala intäkter, kr/kvm	913	1 018	977	846	832
Nettoomsättning, tkr	12 732	12 645	11 774	10 511	10 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	1 416	1 078	320	658
Soliditet, %	16	15	15	14	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas förbrukning av el inklusive elbilsladdning ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband och tv. El och varmvatten debiteras efter förbrukning. Bredband och tv debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 914 984	0	0	2 914 984
Underhållsfond, kr	3 210 705	0	-426 596	2 784 109
S:a bundet eget kapital, kr	6 125 689	0	-426 596	5 699 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 901 938	1 415 615	426 596	5 744 149
Årets resultat, kr	1 415 615	-1 415 615	162 499	162 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 317 553	0	589 095	5 906 648
S:a eget kapital, kr	11 443 242	0	162 499	11 605 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 991 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 417 596 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 317 553
Årets resultat, kr	162 499
Reservation till underhållsfond, kr	-991 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 417 596
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 906 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 906 648

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 732 077	12 645 391
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 732 077	12 645 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 311 834	-5 834 836
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 417 595	-445 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-798 520	-788 350
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-754 609	-797 276
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 846 213	-1 844 412
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 128 771	-9 709 958
RÖRELSERESULTAT		1 603 306	2 935 433
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		138 283	115 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 579 090	-1 635 477
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 440 807	-1 519 818
ÅRETS RESULTAT		162 499	1 415 615

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 091 393	65 916 915
Inventarier och installationer	Not 9	38 499	29 508
Summa materiella anläggningstillgångar		64 129 892	65 946 423
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		64 130 392	65 946 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		189	0
Kundfordringar		6 549	0
Avräkningskonto HSB		2 152 565	2 174 617
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5	89 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	982 531	597 135
Summa kortfristiga fordringar		3 141 839	2 860 984
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	5 346 917
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	5 346 917
Kassa och bank			
Bank	Not 14	13 726	308 967
Summa kassa och bank		13 726	308 967
Summa omsättningstillgångar		8 155 565	8 516 868
SUMMA TILLGÅNGAR		72 285 957	74 463 791



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 914 984	2 914 984
Fond för yttre underhåll	2 784 109	3 210 705
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 699 093	6 125 689
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 744 149	3 901 938
Årets resultat	162 499	1 415 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 906 648	5 317 553
Summa eget kapital	11 605 741	11 443 242
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1536 159 358	41 752 960
<i>Summa långfristiga skulder</i>	36 159 358	41 752 960
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	21 089 268	18 332 017
Medlemmarnas inre fond	Not 16556 086	652 392
Leverantörsskulder	1 397 158	791 164
Aktuell skatteskuld	Not 1741 819	29 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 1837 720	8 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 398 807	1 453 765
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	24 520 858	21 267 589
Summa skulder	60 680 216	63 020 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 285 957	74 463 791

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 603 306	2 935 433
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 846 213 3 449 519	1 844 412 4 779 845
Erhållen ränta	151 509	98 117
Erlagd ränta	-1 581 021	-1 635 925
Övriga poster	0	-90
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 020 007	3 241 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-316 133	136 950
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	497 949	-274 270
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 201 823	3 104 627
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-9 665 988
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 682	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-29 682	-9 665 988
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 836 351	7 097 102
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 836 351	7 097 102
ÅRETS KASSAFLÖDE	-664 210	535 741
Likvida medel vid årets början	7 830 501	7 294 760
Likvida medel vid årets slut	7 166 291 -664 210	7 830 501 535 741

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 169 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.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	11 078 904	10 883 256
Årsavgift el	573 073	750 846
Årsavgift TV/bredband	228 000	228 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	688 250	628 900
Hysesintäkt övrigt	63 450	43 900
Konsumtionsavgift el	50 085	29 830
Försäljning egenproducerad el	14 096	14 440
Övriga intäkter i verksamheten	13 337	6 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 522	17 765
Övriga fakturerade kostnader	1 163	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 196	42 354
	12 732 077	12 645 391

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband och tv. El debiteras efter förbrukning. Bredband och tv debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-457 836	-349 206
Ventilationsrensning	-59 314	0
El	-708 228	-809 464
Uppvärmning	-1 106 224	-951 132
Vatten	-711 550	-664 933
Renhållning	-239 113	-216 789
TV, bredband, iptelefoni	-229 452	-229 204
Obligatoriska besiktningar	-8 359	0
Serviceavtal	-265 596	-255 667
Hissar serviceavtal & besiktning	-90 471	-83 226
Förvaltningskostnader	-1 732 695	-1 655 311
Försäkringar	-201 419	-174 435
Fastighetsskatt	-278 458	-266 030
Övriga driftskostnader	-223 119	-179 440
	-6 311 834	-5 834 836

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-202 500	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-512 800	-93 635
Underhåll installationer	-387 500	-84 093
Underhåll huskropp utvändigt	0	-170 993
Underhåll mark och utemiljö	-218 582	0
Underhåll garage och bilplatser	-15 975	0
Underhåll övrigt	-80 238	-96 363
	-1 417 595	-445 084

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-23 700	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-362 630	-348 060
Kostnader överlåtelse och panter	-23 404	-18 906
Föreningsverksamhet	-160 308	-252 909
Kontorsutrustning och -material	-5 148	-3 534
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 637	-12 920
Konsulter	-39 500	-10 476
Förbrukningsinventarier	-59 780	-21 094
Medlemsavgifter HSB	-67 121	-65 440
Stämma och styrelse	-44 293	-35 187
Kundförluster m m	0	-326
	-798 520	-788 350

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-220 230	-236 790
Löner för anställda	-1 225	0
Vicevärdsarvode	-164 299	-264 420
Övriga arvoden	-204 075	-157 389
Övriga personalkostnader	-2 448	0
Revisionsarvode	-14 700	-14 000
Sociala avgifter	-147 632	-124 677
	-754 609	-797 276

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 825 522	-1 825 522
Installationer och inventarier	-20 691	-18 890
	-1 846 213	-1 844 412

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 412 931	82 603 419
Omklassificering, tak låghus	0	8 734 249
Omklassificering, solceller låghus	0	634 261
Omklassificering, elnät	0	441 002
Ingående anskaffningsvärde mark	4 608 750	4 608 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 021 681	97 021 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 104 766	-29 279 244
Årets avskrivningar byggnader	-1 825 522	-1 825 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 930 288	-31 104 766

Utgående redovisat värde

64 091 393 65 916 915

Redovisade värden byggnader	59 482 643	61 308 165
Redovisade värden mark	4 608 750	4 608 750

Fastighetsbeteckning: Jätten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	114 000 000	31 000 000	145 000 000	141 000 000
Lokaler	1983	1 853 000	1 588 000	3 441 000	3 627 000
		115 853 000	32 588 000	148 441 000	144 627 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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	166 817	166 817
Årets investeringar	29 682	0
Utgående anskaffningsvärden	196 499	166 817

Ingående avskrivningar	-137 309	-118 419
Årets avskrivningar	-20 691	-18 890
Utgående avskrivningar	-158 000	-137 309

Utgående redovisat värde

38 499 29 508

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5	769
Övriga kortfristiga fordringar	0	88 463
	5	89 232

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	207 435	201 419
Förutbetalad kabel-TV och bredband	58 275	57 488
Förutbetalad fastighetsskötsel	393 074	0
Upplupna ränteintäkter	27 030	40 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 717	297 972
	982 531	597 135

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-04	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-26	2 500 000	0
Placering HSB 6 mån			0	4 000 000
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-06-03	1 500 000	0
Placering Handelsb 3 mån			0	1 346 917
			5 000 000	5 346 917

Not 14 BANK

Handelsbanken	13 726	308 967
	13 726	308 967

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,29%	2027-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB		1,25%	2028-09-01	7 831 714	0
Stadshypotek AB		4,21%	2031-03-01	4 541 017	624 268
Stadshypotek AB		4,00%	2026-03-01	3 675 000	400 000
Stadshypotek AB		3,37%	2029-06-30	9 365 717	0
Stadshypotek AB		3,37%	2026-06-30	3 900 000	0
Stadshypotek AB		2,48%	2026-12-01	4 750 000	0
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,30%	2026-06-30	8 140 000	0
Stadshypotek AB		2,80%	2028-07-30	2 609 724	0
Stadshypotek AB		3,23%	2030-12-01	4 935 454	0
				57 248 626	1 024 268

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 159 358**

Nästa års amortering av långfristig skuld 624 268
 Lån som ska konverteras inom ett år 20 465 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **21 089 268**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,65%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 097 072
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 127 286
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	652 392	909 553
Uttag	-96 305	-257 161
	556 086	652 392
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	41 819	29 391
	41 819	29 391
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	30 554	0
Personalens källskatt	3 500	6 610
Arbetsgivaravgifter	3 666	2 250
	37 720	8 860
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	228 551	212 412
Upplupna räntekostnader	67 621	69 552
Upplupen revision	21 400	18 200
Upplupen fastighetsförvaltning	43 197	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 038 038	993 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	160 161
	1 398 807	1 453 765

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Carming

Ester Knudsen

Krister Björnerman

Magnus Östman

Patricia Petersson

Simon Krondahl

Terése Erlandsson

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

Ewa Hansson

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Hansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-25 kl. 10:19:14



Krister Björnerman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:21:16



Ester Knudsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:07:40



Patricia Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:54:17



Magnus Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:48:58



Terése Erlandsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:42:20



Simon Krondahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:11:57



Ewa Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:32:32



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:21:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Jätten i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:30:32



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:20:52



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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