



Årsredovisning 2025

HSB Brf Storklas i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Storklas i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0798 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storklas 1, bostäder		1980
Storklas 1, lokaler		1980
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 085
2	lokaler (hyresrätt)	48
62	p-platser	0
72	garageplatser	1 152
Totalt 256 objekt		11 285

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 34 st 2 rok, 59 st 3 rok, 26 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Berglund	Ordförande	2025-05-28	2025-10-19
Jan Berglund	Ledamot	2025-02-01	2025-03-11
Börje Jacobsson	Ordförande	2025-01-01	2025-05-28
Tommy Olsson	Ordförande	2025-11-04	
Anita Falkestad	Ledamot	2025-01-01	2025-09-29
Marianne Olsson	Ledamot	2025-11-04	
Tor Knutsen	Suppleant	2025-06-08	2025-11-04
Nathalie Ålund	Ledamot utsedd av HSB	2025-03-26	
Maria Michalsky	Ledamot	2025-01-01	2025-10-19
Kenny Winckler	Ledamot	2025-01-01	2025-09-02
Linda Holm	Ledamot	2025-11-04	
Linda Engström	Ledamot	2025-02-01	2025-03-11
Elisabeth Stefanidou Vahlman	Ledamot	2025-11-04	
Per-Erik Sederkvist	Suppleant	2025-11-04	
Maria Michalsky	Ordförande	2025-10-19	2025-11-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Olsson, Anita Falkestad, Marianne Olsson, Linda Holm och Elisabeth Stefanidou Vahlman.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Olsson och Elisabeth Stefanidou Vahlman.

Revisorer har varit: Lilian Torstensson med Lennart Ågren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petra Hodin (sammankallande) och Marie Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

- Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23 för att välja två nya ledamöter. På extra föreningsstämma deltog 49 röstberättigade medlemmar.
- Extra föreningsstämma hölls även 2025-11-04 för att välja ny styrelse. På extra föreningsstämman deltog 80 röstberättigade medlemmar varav 23 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-05-22.

HSB Brf Storklas nuvarande styrelse har en pågående tvist med tidigare styrelse. Anledningen är inköps som gjorts men som inte återfinns i föreningen. Vidare anser nuvarande styrelse att obehöriga personer gjort inköp utan föregående beslut. Ärendena är polisanmällda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Dagislokal 7002 ombyggd till lägenhet
1999-2000	Dagislokal 7001 ombyggd till 4 lägenheter
2001	Beklädnad av samtliga tak
2002	Ny reglerutrustning till fjärrvärme
2004	Dagislokal 7003 ombyggd till 4 lägenheter
2004-2005	Inglasning och nya tak på balkonger samt renovering av loftgångar
2005	Nya styrdon till fläktarna på taken
2006	Omfattande nyplantering och uppfräschning av yttre miljön
2007	Renovering av föreningslokalen med ny köksinredning och nya golv
2009	Byggnation av nya garage, miljöhus samt cykelrum
2011	Målning av fasader, dörrar och fönster
2012	Renovering av förrådsbodar utanför trappuppgångar
2013	Anläggning av 10 nya p-platser
2014	Montering av PVC-fasader på 5 förråd, 2 servicehus och snickarbod
2015	Tilläggsisolering av alla vindar på bostadshus Nytt låssystem utom till garagen Byte till LED-belysning utomhus
2016	Målning av träfasader på garage, miljöhus och cykelrum Målning av betonggolv i loftgångar Alla kulvertventiler bytta och injustering av värmesystemet Tvättmaskiner med automatiskt doseringssystem för tvättmedel
2017	Ny LED-belysning tvättstugor Ny ventilation tvättstugor
2018	Nya fönster och altandörrar/balkongdörrar i alla lägenheter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration Rensning av frånluftsventilation i alla lägenheter
2020	Nya trappor och entrédörrar till samtliga lägenheter Ny belysning vid trappor och entrédörrar Ny stenläggning framför alla lägenheter
2022	Ny reglerutrustning till fjärrvärme Installation av 8 laddstolpar Ny lekställning framför hus 8
2023	Nytt integrerat expansionskärl/magnetitfälla Ny centralfläkt i hus nr 4 Stam renovering badrum lgh 32 Ny takpapp, hänggrännor och stuprör hus 7, förråd 61 och 62. Solceller har även installerats på dessa hus.
2024	Fasadmålning garage, cykelrum och miljörum
2025	Byte plasttak på loftgångar och inglasade balkonger Pågående byte av takpapp på samtliga hus

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

Årtal	Åtgärd
2026	Slutföra bytet av takpapp på samtliga hus
2026	Värmekulvert
2030	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	266	283	236	250
Skuldsättning, kr/kvm	3 181	3 210	3 324	3 836	3 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 560	3 226	3 340	3 854	3 958
Räntekänslighet, %	5	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	171	167	162	177	163
Årsavgifter, kr/kvm	762	726	705	668	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	93	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	718	780	755	703	683
Nettoomsättning, tkr	8 103	7 856	7 506	7 081	6 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	983	1 167	491	766	1 454
Soliditet, %	35	37	35	31	29

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och tv. El ingår inte i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 235 200	0	0	1 235 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 000	0	0	1 250 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 011 361	0	408 150	5 419 512
S:a bundet eget kapital, kr	7 496 561	0	408 150	7 904 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 332 364	1 167 202	-408 150	12 091 416
Årets resultat, kr	1 167 202	-1 167 202	983 366	983 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 499 566	0	575 216	13 074 782
S:a eget kapital, kr	19 996 127	0	983 366	20 979 494

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 573 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 850 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	12 499 566
Årets resultat, kr	983 366
Reservation till underhållsfond, kr	-573 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 074 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 074 782

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	8 103 016	7 855 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 500
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 103 016	7 866 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 115 115	-3 933 264
Underhåll enligt plan	Not 5	-164 850	-390 595
Övriga externa kostnader	Not 6	-434 486	-419 733
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-311 016	-197 514
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 230 671	-1 139 026
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 256 138	-6 080 131
RÖRELSERESULTAT		1 846 878	1 786 238
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 535	92 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 830	-711 692
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 218	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-863 512	-619 036
ÅRETS RESULTAT		983 366	1 167 202



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 609 114	49 220 023
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 307 791	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 916 906	49 220 023
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 917 406	49 220 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	1 478
Kundfordringar		7 262	0
Avräkningskonto HSB		4 429 150	1 346 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 207	5 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	403 732	154 457
Summa kortfristiga fordringar		4 854 351	1 507 973
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 854 351	4 507 973
SUMMA TILLGÅNGAR		59 771 757	53 728 496



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 235 200	1 235 200
Upplåtelseavgifter	1 250 000	1 250 000
Fond för yttre underhåll	5 419 512	5 011 361
<i>Summa bundet eget kapital</i>	7 904 712	7 496 561
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 091 416	11 332 364
Årets resultat	983 366	1 167 202
<i>Summa fritt eget kapital</i>	13 074 782	12 499 566
Summa eget kapital	20 979 494	19 996 127
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 8 902 826	16 641 442
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 902 826	16 641 442
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	26 999 045	15 890 429
Medlemmarnas inre fond	Not 17 95 995	110 256
Leverantörsskulder	1 836 027	219 416
Aktuell skatteskuld	Not 18 26 707	20 096
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 871	1 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 929 793	848 958
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	29 889 437	17 090 927
Summa skulder	38 792 263	33 732 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 771 757	53 728 496



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 846 878	1 786 238
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 230 671	1 139 026
Övriga poster	0	0
	3 077 549	2 925 264
Erhållen ränta	76 880	72 844
Erlagd ränta	-891 894	-683 899
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 218	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 261 318	2 314 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-289 167	62 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 667 959	-58 709
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 640 110	2 317 651
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 927 554	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-6 927 554	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 370 000	-1 150 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 370 000	-1 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	82 556	1 167 651
Likvida medel vid årets början	4 346 593	3 178 943
Likvida medel vid årets slut	4 429 149	4 346 593
	82 556	1 167 651

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	19 913 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	7 682 115	7 322 568
Hysesintäkt garage och bilplatser	360 340	360 100
Hysesintäkt övrigt	2 450	9 000
Konsumtionsavgift el	18 497	0
Försäljning egenproducerad el	7 781	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 726	23 785
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 107	140 416
	8 103 016	7 855 869

I årsavgift ingår värme, vatten och tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	10 500
	0	10 500

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-296 646	-436 077
El	-243 251	-231 439
Uppvärmning	-1 106 382	-954 607
Vatten	-575 313	-507 679
Renhållning	-178 275	-176 279
TV, bredband, iptelefoni	-62 323	-57 425
Obligatoriska besiktningar	-41 432	0
Serviceavtal	-36 009	-36 478
Förvaltningskostnader	-1 163 264	-1 115 151
Försäkringar	-138 687	-118 846
Fastighetsskatt	-217 723	-217 073
Övriga driftskostnader	-55 811	-82 209
	-4 115 115	-3 933 264

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	-6 683	0
Underhåll tvättstuga	-109 863	-51 934
Underhåll installationer	-9 805	-107 889
Underhåll huskropp utvändigt	0	-181 750
Underhåll tak	0	-49 022
Underhåll garage och bilplatser	-38 500	0
	-164 850	-390 595

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 625	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-276 080	-252 022
Kostnader överlåtelse och panter	-21 851	-24 558
Föreningsverksamhet	-11 274	-7 118
Kontorsutrustning och -material	-11 822	-1 218
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 790	-16 627
Konsulter	-1 113	-23 425
Förbrukningsinventarier	-13 941	-8 256
Medlemsavgifter HSB	-54 321	-52 960
Stämma och styrelse	-7 897	-7 162
Arrende, hyra, leasing	-8 773	-8 636
	-434 486	-419 733

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-180 213	-122 500
Löner för anställda	-39 510	0
Övriga arvoden	-31 098	-33 400
Revisionsarvode	-6 400	-7 400
Sociala avgifter	-52 295	-34 214
Utbildning	-1 500	0
	<u>-311 016</u>	<u>-197 514</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 230 671	-1 139 026
	<u>-1 230 671</u>	<u>-1 139 026</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviseringsavgifter	-1 218	-200
	<u>-1 218</u>	<u>-200</u>

2025-12-31

2024-12-31

Not 10

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

62 183 280

2 619 762

6 170 040

215 000

71 188 082

62 183 280

0

6 170 040

215 000

68 568 320

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 133 297

-1 230 671

-215 000

-20 578 968

-17 994 271

-1 139 026

-215 000

-19 348 297

Utgående redovisat värde

50 609 114

49 220 023

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

44 439 074

6 170 040

43 049 983

6 170 040

Fastighetsbeteckning:

Storklas 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

0

0

0

Bostäder hyreshus

2009

71 000 000

16 600 000

87 600 000

80 600 000

Lokaler

2009

1 208 000

1 194 000

2 402 000

2 155 000

72 208 000

17 794 000

90 002 000

82 755 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

40 710 000

40 710 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

40 710 000

40 710 000

Not 11

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

Utgående värde pågående nyanläggningar

4 307 791

4 307 791

0

0

Pågående nyanläggningar avser nytt tak och planeras vara klart år 2026.

Nyttjandeperioden uppskattas till 30 år

Not 12

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

14 207

14 207

5 445

5 445



2025-12-31 2024-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	52 868	58 233
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 368	14 364
Upplupna ränteintäkter	0	25 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 496	56 515
	403 732	154 457

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-06-11	0	2 000 000
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-06-07	0	1 000 000
			0	3 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,73%	2026-04-28	4 125 000	100 000
Stadshypotek AB	2,32%	2026-03-30	10 750 000	600 000
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	5 891 442	180 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-06-01	1 309 331	100 000
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-01	4 787 500	50 000
Stadshypotek AB	2,62%	2027-09-30	4 500 000	45 000
Stadshypotek AB	2,75%	2028-10-30	4 538 598	90 772
			35 901 871	1 165 772

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 902 826

Nästa års amortering av långfristig skuld 135 772

Lån som ska konverteras inom ett år 26 863 273

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **26 999 045**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 663 088

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 073 011

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	110 256	123 929
Uttag	-14 261	-13 673
	95 995	110 256

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 707	20 096
	26 707	20 096

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 871	1 772
	1 871	1 772

2025-12-31

2024-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 404	136 708
Upplupna räntekostnader	53 445	31 509
Upplupen revision	16 000	15 500
Upplupen fastighetsförvaltning	8 580	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	706 365	665 241
	929 793	848 958

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-13 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Berit Anita Ingegärd Falkestad

.....
Elisabeth Vahlman

.....
Linda Holm

.....
Marianne Olsson

.....
Nathalie Ålund

.....
Tommy Olsson

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

Lillian Torstensson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Storklas i Kalmar, org.nr. 732400-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Storklas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen och uppger föreningen att man har utsatts för oegentligheter vilket har polisanmälts. Det har vid tidpunkten för avlämnandet av vår revisionsberättelse inte kunnat fastställas om dessa poster riskerar att orsaka föreningen en väsentlig skada men det kan inte uteslutas att det finns osäkerhetsfaktorer kring förvaltningen av föreningen i tidigare perioder.

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 Storklas 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

Lillian Torstensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Tommy Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:34:24



Linda Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:45:07



Marianne Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:19:44



**Berit Anita Ingegärd
Falkestad**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:52:48



Elisabeth Vahlman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:52:14



**Lilian Sisko Magdalena
Torstensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:37:05



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:22:56



Revisionsberättelse 2025

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

**Lilian Sisko Magdalena
Torstensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:34:50



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:22:46



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.