



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

### 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 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	2015-03-18	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten Oljeväxten 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. 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. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 083
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 000
<b>Totalt 45 objekt</b>		<b>4 083</b>

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.
Hans Mattisson	Ordförande	2023-06-14	
Karl-Johan Svensson	Ordförande	2023-01-01	2023-06-14
Karl-Johan Svensson	Ledamot	2023-06-14	
Hans Frost	Ledamot	2023-01-01	
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Marie Petersson	Ledamot	2023-01-01	
Nora Fredh	Ledamot	2023-01-01	
Jan Nestor	Suppleant	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl-Johan Svensson och Marie Petersson samt suppleanten Jan Nestor.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Hans Frost, Hans Mattisson, Karl-Johan Svensson och Marie Petersson, två i förening.

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

Valberedning har varit Emma Zakrisson (ordförande) samt Fuada Azinovic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +16% per 2024-01-01 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 2023-04-16.

Styrelsen har under året beslutat om avgiftshöjningar pga avsevärt ökade kostnader för höjda räntor samt även för justering av avgifter pga ökade kostnader för el, vatten o värme.

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 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	243	199	210	168
Skuldsättning, kr/kvm	9 328	9 402	9 475	9 548	9 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 328	9 402	9 475	9 548	9 613
Räntekänslighet, %	12	16	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	138	119	113	113	126
Årsavgifter, kr/kvm	764	587	575	575	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	88	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	796	658	651	649	643
Nettoomsättning, tkr	3 153	2 689	2 656	2 649	2 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-365	3	-165	-129	-301
Soliditet, %	66	66	66	66	66

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 bredband. Från och med 2023 redovisas även el, värme och vatten via IMD som årsavgift.

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.

### Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av ökade räntekostnader och stora avskrivningskostnader.

Avskrivningskostnaderna påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassaflöde.

En höjning med 16% har gjorts 2024-01-01 och även budgeten för 2024 visar ett positivt kassaflöde.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	76 668 200	0	0	76 668 200
Underhållsfond, kr	939 337	0	34 196	973 533
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>77 607 537</b>	<b>0</b>	<b>34 196</b>	<b>77 641 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 876 819	3 097	-34 196	-1 907 918
Årets resultat, kr	3 097	-3 097	-365 165	-365 165
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 873 722</b>	<b>0</b>	<b>-399 361</b>	<b>-2 273 083</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>75 733 815</b>	<b>0</b>	<b>-365 165</b>	<b>75 368 650</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 804 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	-1 873 722
Årets resultat, kr	-365 165
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 804
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 273 083</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 273 083</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 153 229	2 688 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 944	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 249 173</b>	<b>2 688 611</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 307 974	-1 058 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 308	-230 393
Personalkostnader	Not 6	-169 453	-146 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-949 496	-955 454
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 683 231</b>	<b>-2 390 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>565 942</b>	<b>298 229</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 879	11 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 986	-306 869
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-931 107</b>	<b>-295 132</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-365 165</b>	<b>3 097</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-365 165</b>	<b>3 097</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	110 164 710	111 114 206
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 164 710</b>	<b>111 114 206</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 165 210</b>	<b>111 114 706</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10
Övriga fordringar	Not 11	1 210 928	1 489 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	221 665	142 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 432 593</b>	<b>1 632 350</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 714 290	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 714 290</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 146 883</b>	<b>3 632 350</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 312 093</b>	<b>114 747 056</b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	76 668 200	76 668 200	
Fond för yttre underhåll	973 533	939 337	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>77 641 733</b>	<b>77 607 537</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 907 918	-1 876 819	
Årets resultat	-365 165	3 097	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 273 083</b>	<b>-1 873 722</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>75 368 650</b>	<b>75 733 815</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	8 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 950 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		38 086 500	29 436 500
Leverantörsskulder		129 943	102 388
Skatteskulder		907	907
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 146	24 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	697 947	498 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 943 443</b>	<b>30 063 241</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>38 943 443</b>	<b>39 013 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>114 312 093</b>	<b>114 747 056</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	565 942	298 229
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	949 496	955 454
	<u>1 515 438</u>	<u>1 253 683</u>
Erhållen ränta	30 952	11 737
Erlagd ränta	-846 053	-306 869
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>700 337</u>	<u>958 551</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 232	-111 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	92 268	96 037
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>889 838</b>	<b>943 383</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-636 499
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-636 499</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>589 838</b>	<b>6 884</b>
Likvida medel vid årets början	3 335 234	3 328 350
Likvida medel vid årets slut	<u>3 925 072</u>	<u>3 335 234</u>
	<b>589 838</b>	<b>6 884</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 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.

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

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	2 943 438	2 243 172
Årsavgifter lokaler	175 284	152 424
Konsumtionsavgift vatten	0	102 495
Konsumtionsavgift el	17 217	113 881
Konsumtionsavgift värme	0	61 810
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 927	6 494
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 363	8 335
	<b>3 153 229</b>	<b>2 688 611</b>

\* Bredband ingår i årsavgiften. Fr o m 2023 redovisas även el, värme och vatten via IMD som årsavgift.

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	95 944	0
	<b>95 944</b>	<b>0</b>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-57 814	-90 027
El	-261 137	-201 856
Uppvärmning	-202 181	-199 927
Vatten	-99 830	-85 474
Renhållning	-64 396	-54 159
TV, bredband, iptelefoni	-116 200	-117 401
Serviceavtal	-16 379	-16 286
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 364	-18 640
Förvaltningskostnader	-218 709	-171 059
Försäkringar	-49 997	-39 495
Fastighetsskatt	-14 030	-14 030
Periodiskt underhåll	-165 804	-35 441
Övriga driftskostnader	-21 133	-14 254
	<b>-1 307 974</b>	<b>-1 058 050</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-35 441
Underhåll installationer	-165 804	0
	<b>-165 804</b>	<b>-35 441</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 859	-10 842
Övriga förvaltningskostnader	-168 358	-149 357
Kostnader överlåtelse och panter	-9 871	-4 535
Föreningsverksamhet	-500	-7 963
Kontorsutrustning och -material	-1 511	-1 572
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 762	-5 059
Förbrukningsinventarier	0	-394
Medlemsavgifter HSB	-21 709	-19 952
Stämma och styrelse	-12 318	-5 800
Arrende, hyra, leasing	-25 420	-24 920
	<b>-256 308</b>	<b>-230 393</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 250	-76 100
Ovriga arvoden	-29 200	-32 200
Revisionsarvode	-4 162	-4 000
Sociala avgifter	-39 841	-34 185
	<b>-169 453</b>	<b>-146 485</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-949 496	-949 496
Installationer och inventarier	0	-5 958
	<b>-949 496</b>	<b>-955 454</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 800 700	110 125 350
Årets investering byggnader, solceller o laddstolpar	0	675 350
Ingående anskaffningsvärde mark	7 035 000	7 035 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 835 700</b>	<b>117 835 700</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 721 494	-5 771 998
Årets avskrivningar byggnader	-949 496	-949 496
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 670 990</b>	<b>-6 721 494</b>

**Utgående redovisat värde****110 164 710**      **111 114 206**

Redovisade värden byggnader	103 129 710	104 079 206
Redovisade värden mark	7 035 000	7 035 000

**Fastighetsbeteckning:** Oljeväxten 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2015	68 000 000	21 000 000	89 000 000	89 000 000
Lokaler	2015	1 403 000	0	1 403 000	1 403 000
		<b>69 403 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>90 403 000</b>	<b>90 403 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 449 000	40 449 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 449 000</b>	<b>40 449 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	29 782	29 782
Utgående anskaffningsvärden	29 782	29 782
Ingående avskrivningar	-29 782	-23 824
Årets avskrivningar	0	-5 958
Utgående avskrivningar	-29 782	-29 782
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 210 782	1 335 234
Skattekonto	146	154 301
	<b>1 210 928</b>	<b>1 489 535</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	44 414	41 114
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 397	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	93 760	61 908
Upplupna ränteintäkter	24 736	2 809
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 358	36 974
	<b>221 665</b>	<b>142 805</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-22	750 000	2 000 000
Placering HSB 12 mån	2,75%	2023-04-01	750 000	0
Handelsbanken 3 mån	3,80%	2024-01-14	214 290	
Handelsbanken 3 mån	3,80%	2024-03-10	1 000 000	0
			<b>2 714 290</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,80%	2024-10-30	8 950 000	0
Stadshypotek AB	4,74%	2024-02-01	19 136 500	300 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-10-30	10 000 000	0
			<b>38 086 500</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **38 086 500**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **38 086 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,84%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 200 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **36 586 500**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	7 411	5 273
Personalens källskatt	4 657	0
Arbetsgivaravgifter	4 878	0
Övriga kortfristiga skulder	11 200	19 712
	<b>28 146</b>	<b>24 985</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 025	98 080
Upplupna räntekostnader	243 944	106 011
Upplupen revision	11 600	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	343 458	274 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 920	9 715
	<b>697 947</b>	<b>498 461</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Carming

Hans Frost

Hans Mattisson

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Linblomman i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS MATTISSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:24:02



**NORA FREDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:57:24



**HANS FROST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:39:11



**MARIE PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 07:48:01



**KARL-JOHAN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 06:52:27



**ANDERS CARMING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:09:22



**KENNETH SJÖQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:53:41



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:33:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-21 kl. 12:55:30



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:32:59



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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