



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-3347 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majsen 1		1971 och 1972

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. 2024-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Staffan Gezelius	Ordförande	2023-01-01	
Bengt Karlström	Ledamot	2023-01-01	
Tina Brodin	Ledamot	2023-01-01	2023-06-20
Peter Ruzsits	Ledamot	2023-06-20	
Mikael Frode	Ledamot	2023-01-01	2023-06-20
Alexander Nyberg	Ledamot	2023-06-20	
Patrik Davidsson	Ledamot	2023-01-01	
Louise Tingström	Ledamot	2023-06-20	
Arvid Fasth	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Maryam Anwari	Ledamot	2023-01-01	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Gezelius, Bengt Karlström och Patrik Davidsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Gezelius, Bengt Karlström, Alexander Nyberg, Patrik Davidsson och Maryam Anwari.

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

Valberedning har varit: Emelie Ohlsson (ordförande), Hamidollah Arzi samt Rebecka Falke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 den 2023-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Solceller
2027	Stambyte inklusive våtrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 26 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	140	166	150	138	96
Skuldsättning, kr/kvm	963	981	1 000	1 018	1 037
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	968	987	1 006	1 024	1 043
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	266	244	248	240	244
Årsavgifter, kr/kvm	719	701	684	668	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	750	734	723	702	681
Nettoomsättning, tkr	14 487	14 185	13 838	13 490	13 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	474	1 311	763	990	433
Soliditet, %	27	26	22	20	17

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	938 200	0	0	938 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 927 499	0	182 139	3 109 637
S:a bundet eget kapital, kr	3 865 699	0	182 139	4 047 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 970 109	1 310 814	-182 139	4 098 785
Årets resultat, kr	1 310 814	-1 310 814	473 949	473 949
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 280 923	0	291 810	4 572 734
S:a eget kapital, kr	8 146 622	0	473 949	8 620 571

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 815 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 632 861 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	4 280 924
Årets resultat, kr	473 949
Reservation till underhållsfond, kr	-1 815 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 632 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 572 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 572 734

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 486 993	14 185 403
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 486 993	14 185 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-9 744 164	-8 940 248
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 632 861	-1 290 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-645 466	-740 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 096 677	-1 049 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 541	-600 541
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 719 709	-12 620 925
RÖRELSERESULTAT		767 284	1 564 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65 646	10 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 981	-264 011
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-293 335	-253 664
ÅRETS RESULTAT		473 949	1 310 814

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 264 705	22 851 496
Inventarier och installationer	Not 9	0	13 750
Pågående nyanläggningar	Not 10	40 222	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 304 927	22 865 246
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 305 427	22 865 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	11 315
Avräkningskonto HSB		6 068 423	5 230 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 855	13 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	606 287	578 858
Summa kortfristiga fordringar		6 688 565	5 834 031
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	198 249	191 105
Summa kassa och bank		198 249	191 105
Summa omsättningstillgångar		9 886 814	9 025 135
SUMMA TILLGÅNGAR		32 192 241	31 890 881

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		938 200	938 200
Fond för yttre underhåll		3 109 637	2 927 499
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 047 837</u>	<u>3 865 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 098 785	2 970 109
Årets resultat		473 949	1 310 814
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 572 734</u>	<u>4 280 924</u>
Summa eget kapital		<u>8 620 571</u>	<u>8 146 622</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 317 792	18 599 442
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 317 792</u>	<u>18 599 442</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 281 650	360 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 731 396	1 669 902
Leverantörsskulder		1 187 097	964 007
Aktuell skatteskuld	Not 18	53 862	38 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	158 732	158 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 841 140	1 954 342
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 253 878</u>	<u>5 144 817</u>
Summa skulder		<u>23 571 670</u>	<u>23 744 259</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 192 241</u>	<u>31 890 881</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	767 284	1 564 478
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 541	600 541
	<u>1 367 825</u>	<u>2 165 019</u>
Erhållen ränta	61 397	7 409
Erlagd ränta	-359 351	-261 676
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-188
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 069 871</u>	<u>1 910 564</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 148	-32 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	187 781	-15 936
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 245 504</u>	<u>1 861 916</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-40 222	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-40 222</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-360 000</u>	<u>-360 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	845 282	1 501 916
Likvida medel vid årets början	8 421 390	6 919 474
Likvida medel vid årets slut	<u>9 266 672</u>	<u>8 421 390</u>
	845 282	1 501 916

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:	00 - 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	15 326 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	13 810 656	13 474 296
Hysesintäkt lokaler	63 036	63 036
Hysesintäkt garage och bilplatser	421 865	422 855
Hysesintäkt övrigt	384 790	405 341
Konsumtionsavgift el	396	2 494
Avsatt till inre fond	-250 001	-250 001
Övriga intäkter i verksamheten	200	280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 777	61 230
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 274	5 873
	14 486 993	14 185 403
*I årsavgiften ingår el, värme, vatten och bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-309 199	-328 114
El	-1 148 730	-1 161 648
Uppvärmning	-2 724 325	-2 669 437
Vatten	-1 265 563	-877 665
Renhållning	-453 575	-387 404
Bevakningskostnader	-94 763	-85 182
TV, bredband, iptelefoni	-616 446	-621 843
Obligatoriska besiktningar	0	-105 000
Serviceavtal	-108 498	-97 470
Förvaltningskostnader	-2 306 888	-1 960 195
Försäkringar	-217 941	-168 068
Fastighetsskatt	-458 195	-439 498
Övriga driftskostnader	-40 041	-38 725
	-9 744 164	-8 940 248
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-143 230	0
Underhåll tvättstuga	-126 878	-305 095
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-249 761
Underhåll installationer	-870 156	-629 775
Underhåll huskropp utvändigt	-53 731	-105 406
Underhåll mark och utemiljö	-407 578	0
Underhåll garage och bilplatser	-31 288	0
	-1 632 861	-1 290 037
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 375	-24 625
Övriga förvaltningskostnader	-367 983	-462 409
Kostnader överlåtelse och panter	-44 273	-61 262
Föreningsverksamhet	-25 204	-22 305
Kontorsutrustning och -material	-11 687	-13 790
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 173	-16 201
Konsulter	0	-6 156
Förbrukningsinventarier	-27 292	-24 323
Medlemsavgifter HSB	-102 748	-94 408
Stämma och styrelse	-15 732	-10 463
Kundförluster m m	0	-4 375
	-645 466	-740 317

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-210 433	-191 033
Löner för anställda	-280 173	-268 636
Vicevärdsarvode	-207 230	-201 612
Övriga arvoden	-63 650	-67 250
Revisionsarvode	-12 000	-16 000
Sociala avgifter	-234 567	-215 271
Uttagsskatt	-88 625	-89 979
	-1 096 677	-1 049 781
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-251 450	-251 450
Markanläggningar	-335 341	-335 341
Installationer och inventarier	-13 750	-13 750
	-600 541	-600 541

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 328 928	-40 077 478
Årets avskrivningar byggnader	-251 450	-251 450
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 204 379	-3 869 038
Årets avskrivningar markanläggningar	-335 341	-335 341
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 120 098	-44 533 307

Utgående redovisat värde

22 264 705

22 851 496

Redovisade värden byggnader	10 906 335	11 157 785
Redovisade värden mark	7 239 640	7 239 640
Redovisade värden markanläggningar	4 118 730	4 454 071

Fastighetsbeteckning: Majsén 1

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 583 400	39 583 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 583 400	39 583 400

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	134 554	134 554
Utgående anskaffningsvärden	134 554	134 554
Ingående avskrivningar	-120 804	-107 054
Årets avskrivningar	-13 750	-13 750
Utgående avskrivningar	-134 554	-120 804
Utgående redovisat värde	0	13 750

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				
Årets Investering	40 222	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	40 222	0		
<p>Pågående nyanläggningar avser installation av solceller. Det planeras vara klart år 2024 till en beräknad utgift av cirka 10 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år</p>				
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	13 855	13 572		
	13 855	13 572		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	233 194	217 941		
Förutbetald kabel-TV och bredband	154 724	155 597		
Upplupna ränteintäkter	7 750	3 501		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 619	201 819		
	606 287	578 858		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,20%	2024-06-01	1 500 000	1 500 000
Placering HSB 6 mån	3,00%	2024-03-01	1 500 000	1 500 000
			3 000 000	3 000 000
Not 15 BANK				
Swedbank			198 249	191 105
			198 249	191 105

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,20%	2024-06-30	5 021 650	100 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-12-01	3 754 756	140 000
Stadshypotek AB	1,44%	2026-10-30	4 870 061	60 000
Stadshypotek AB	3,76%	2027-12-01	4 952 975	60 000
			18 599 442	360 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 317 792
Nästa års amortering av långfristig skuld				260 000
Lån som ska konverteras inom ett år				5 021 650
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 281 650
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 799 442
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 669 902	1 645 490
Avsättning	250 001	250 001
Uttag	-188 507	-225 589
	1 731 396	1 669 902

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	49 484	38 482
Slutskatteskuld föregående år	4 378	0
	53 862	38 482

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	28 518	24 538
Personalens källskatt	75 013	77 852
Arbetsgivaravgifter	55 201	55 694
	158 732	158 084

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	83 264	63 233
Upplupna sociala avgifter	28 889	22 581
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	434 677	454 868
Upplupna räntekostnader	23 980	24 350
Upplupen revision	25 000	24 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	148 997
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 245 330	1 216 313
	1 841 140	1 954 342

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Nyberg

.....
Arvid Fasth

.....
Bengt Karlström

.....
Louise Tingström

.....
Patrik Davidsson

.....
Peter Ruzsits

.....
Staffan Gezelius

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

Tobias Sjöberg
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 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 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 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 provar 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

Tobias Sjöberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STAFFAN GEZELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:53:50



ALEXANDER NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:36:25



ARVID FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:37:18



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:24:03



PETER RUZSITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:56:26



PATRIK DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 07:07:00



LOUISE TINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:56:29



TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:35:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:53:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:28:39



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:53:33



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.

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 star något i årsredovisningen.