



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bergagården i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergagården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 716404-4310 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsen 3		1988

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Rapsen 3 i Kalmar Kommun. 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
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4193
1	lägenheter (hyresrätt)	40
24	garageplatser	0
45	p-platser	0
Totalt 127 objekt		4233

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 10 st 2 rok, 26 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pierre Edström	Ordförande	2023-05-09
Lena Ekström	Ledamot	2023-05-09
Wiola Johansson	Ledamot	2023-05-09
Birger Karlsson	Ledamot utsedd av HSB	2023-05-09
Tord Karlsson	Ledamot	2023-05-09
Pär-Olof Hansson	Ledamot	2023-05-09
Lill Thunberg	Ledamot	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Ekström och Lill Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Ekström, Tord Karlsson och Pierre Edström, två i förening.

Revisorer har varit: Ulla Gustavsson med Martina Leander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Kvarnström (Ordförande) och Stefan Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 33 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2,8% 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 2023-09-20.

Under året har föreningen upphandlat ett nytt skötselavtal. Ny entreprenör är Axcell. Under året har föreningen rengjort balkongerna utvändigt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011-2012	Byte av värmepumpar och varmvattentankar
2014	Trapphusbelysning är bytt i samtliga hus till LED belysning, rörelsedetektorer har installerats i samtliga tvättstugor, målning och vattenblästring av plåttak
2015	Nytt låssystem för entrédörrarna, målning och vattenblästring av plåttak
2016	Nytt låssystem för lägenhetsdörrar och garage. Cykelhusen målade
2018	Energideklaration
2019	Utökning av parkeringen mot Djurängsvägen. Ny klätterställning på lekplatsen. Nytt staket uppsatt mot den grusgång som kommunen anlagt
2021	OVK utförd. Målning a plåtdetaljer runt fönster samt plåtdetaljer på vissa altaner och balkonger hus 1-3. Hängrännor och stuprör målade på hus 1-3
2022	Arbete med utemiljöer. Plantering av fruktträd och buskar, iordningsställande av odlingslådor mm. Fast utegrill införskaffad och monterad vid pergola. Byte av frånluftsfläktar i samtliga hus till tryckstyrda. Rengöring av ventilationskanaler och friskluftssventiler samt injustering av luftflöden.

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

Årtal	Ändamål
2024	Färdigställande av installation av nytt värmesystem.
2024	Utreda möjligheten att sätta upp solceller på garagetaken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	305	327	309	308	249
Skuldsättning, kr/kvm	4 413	4 558	4 712	4 862	5 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 455	4 601	4 757	4 909	5 056
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	158	153	151	145	141
Årsavgifter, kr/kvm	823	792	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	862	826	829	825	827
Nettoomsättning, tkr	3 646	3 498	3 508	3 493	3 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	633	255	205	677	241
Soliditet, %	31	30	28	27	25

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 årsavgifter ingår värme och vatten.

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	2 361 001	0	0	2 361 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 246 210	0	389 284	3 635 494
S:a bundet eget kapital, kr	5 607 211	0	389 284	5 996 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 551 768	254 907	-389 284	2 417 391
Årets resultat, kr	254 907	-254 907	632 629	632 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 806 675	0	243 345	3 050 020
S:a eget kapital, kr	8 413 886	0	632 629	9 046 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 493 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 716 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	2 806 675
Årets resultat, kr	632 629
Reservation till underhållsfond, kr	-493 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 050 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 050 020

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	3 647 948	3 497 876
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 647 948	3 497 876
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 552 240	-1 429 400
Underhåll enligt plan	Not 4	-103 716	-573 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 580	-190 974
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-252 027	-242 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 170	-555 170
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 677 733	-2 992 076
RÖRELSERESULTAT		970 216	505 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 555	19 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 392	-270 810
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 750	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-337 587	-250 893
ÅRETS RESULTAT		632 629	254 907

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 982 056	23 537 226
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 197 664	15 625
Summa materiella anläggningstillgångar		27 179 720	23 552 851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 180 220	23 553 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 866
Avräkningskonto HSB		1 449 293	1 470 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	0	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	135 796	89 673
Summa kortfristiga fordringar		1 585 089	1 569 062
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 651	3 331
Summa kassa och bank		4 651	3 331
Summa omsättningstillgångar		1 589 740	4 772 393
SUMMA TILLGÅNGAR		28 769 960	28 325 744

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 361 001	2 361 001
Fond för yttre underhåll	3 635 494	3 246 210
Summa bundet eget kapital	5 996 495	5 607 211
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 417 391	2 551 768
Årets resultat	632 629	254 907
Summa fritt eget kapital	3 050 020	2 806 675
Summa eget kapital	9 046 515	8 413 886
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 389 186
Summa långfristiga skulder	13 389 186	13 869 186
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 292 500	5 423 750
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 590
Leverantörsskulder	645 814	213 490
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	379 525
Summa kortfristiga skulder	6 334 259	6 042 671
Summa skulder	19 723 445	19 911 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 769 960	28 325 744

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	970 216	505 800
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	555 170	555 170
	<u>1 525 386</u>	<u>1 060 970</u>
Erhållen ränta	18 138	20 976
Erlagd ränta	-330 669	-270 810
Övriga poster	-3 750	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 209 105</u>	<u>811 136</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 584	-18 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	406 115	-22 706
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 573 636</u>	<u>770 328</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 182 039	-15 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 182 039</u>	<u>-15 625</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-611 250	-655 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-611 250</u>	<u>-655 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 219 653	99 703
Likvida medel vid årets början	4 673 598	4 573 895
Likvida medel vid årets slut	<u>1 453 944</u>	<u>4 673 598</u>
	-3 219 653	99 703

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:	10 - 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	16 929 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 452 544	3 319 800
Hysesintäkt bostäder	48 060	47 112
Hysesintäkt garage och bilplatser	119 444	114 638
Hysesintäkt övrigt	11 700	6 450
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 314	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 824	9 876
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 062	0
	3 647 948	3 497 876
* I årsavgifter ingår värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-93 968	-98 380
El	-237 255	-268 833
Uppvärmning	-231 474	-202 793
Vatten	-198 148	-176 473
Renhållning	-118 663	-96 315
TV, bredband, iptelefoni	-35 542	-33 360
Obligatoriska besiktningar	-1 164	-3 682
Serviceavtal	-15 555	-8 859
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 329	-19 196
Förvaltningskostnader	-440 904	-384 675
Försäkringar	-42 983	-32 326
Fastighetsskatt	-99 633	-95 572
Övriga driftskostnader	-14 622	-8 936
	-1 552 240	-1 429 400
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-40 591	-445 253
Underhåll huskropp utvändigt	-63 125	-25 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-103 650
	-103 716	-573 903
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 950	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-126 849	-118 055
Kostnader överlåtelse och panter	-13 181	-9 661
Föreningsverksamhet	-7 297	-4 941
Kontorsutrustning och -material	-4 235	-3 094
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 225	-7 294
Förbrukningsinventarier	-9 963	-8 933
Medlemsavgifter HSB	-25 993	-23 888
Stämma och styrelse	-4 887	-4 433
	-214 580	-190 974

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-79 050	-76 325
Löner för anställda	-4 400	-2 400
Vicevärdsarvode	-108 000	-108 000
Övriga arvoden	-5 500	-3 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-51 577	-49 905
	<u>-252 027</u>	<u>-242 630</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-525 468	-525 468
Markanläggningar	-29 702	-29 702
	<u>-555 170</u>	<u>-555 170</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Delning av pantbrev, aviseringsavgifter	-3 750	0
	<u>-3 750</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 652 345	36 652 345
Ingående anskaffningsvärde mark	1 601 239	1 601 239
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	754 043	754 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 007 627	39 007 627

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 147 522	-9 622 054
Årets avskrivningar byggnader	-525 468	-525 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-278 808	-249 106
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 702	-29 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 981 500	-10 426 330

Nedskrivning byggnader	-5 044 071	-5 044 071
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	22 982 056	23 537 226
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	20 935 284	21 460 752
Redovisade värden mark	1 601 239	1 601 239
Redovisade värden markanläggningar	445 533	475 235

Fastighetsbeteckning: Rapsen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	37 000 000	12 200 000	49 200 000	49 200 000
Lokaler	1989	330 000	417 000	747 000	747 000
		37 330 000	12 617 000	49 947 000	49 947 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 982 000	34 982 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 982 000	34 982 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	15 625	0
Årets Investering	4 182 039	15 625
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 197 664	15 625

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av värmesystem och det planeras vara klart 2024 till en total utgift av 5 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	0	256			
	0	256			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	0	4 583			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 796	85 090			
	135 796	89 673			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 6 mån	0	3 200 000			
	0	3 200 000			
Not 15 BANK					
Swedbank AB	4 651	3 331			
	4 651	3 331			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB		1,26%	2025-02-14	6 562 500	250 000
SBAB		0,97%	2025-11-14	3 758 679	150 000
Stadshypotek AB		0,98%	2026-06-30	3 548 007	80 000
Stadshypotek AB		4,17%	2024-03-01	4 812 500	175 000
				18 681 686	655 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 389 186
Nästa års amortering av långfristig skuld					480 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 812 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 292 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 406 686
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 590	1 590
	1 590	1 590
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	8 699	8 684
	8 699	8 684
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	3 150	2 700
Arbetsgivaravgifter	2 981	2 828
	6 131	5 528
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 939	55 511
Upplupna räntekostnader	16 723	0
Upplupen revision	13 750	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	300 113	294 017
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 302
	379 525	389 630

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Pierre Edström

.....
Lena Ekström

.....
Lill Thunberg

.....
Wiola Johansson

.....
Pär-Olof Hansson

.....
Tord Karlsson

.....
Birger Karlsson

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

Ulla Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergagården i Kalmar, org.nr. 716404-4310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergagården 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 Bergagården 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

Ulla Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PIERRE EDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:51:29



WIOLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 14:55:52



PÄR-OLOF HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 07:12:38



LENA EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 15:16:58



LILL THUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:31:29



TORD KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 06:29:41



BIRGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:20:19



ULLA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:19:42



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:44:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULLA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:26:26



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:44:01



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.