



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jätten i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jätten i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0491 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jätten 5		1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten Jätten 5 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 263
1	lokaler (hyresrätt)	0
93	garageplatser	0
85	p-platser	0
Totalt 331 objekt		12 263

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 56 st 3 rok, 42 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Carming	Ordförande	2023-01-01
Ulf Berg	Ledamot	2023-01-01
Jan Fransson	Ledamot	2023-01-01
Susann Svenzén	Ledamot	2023-01-01
Krister Björnerman	Ledamot	2023-01-01
Patricia Petersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Simon Krondahl	Ledamot	2023-01-01
Terése Erlandsson	Suppleant	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Berg, Jan Fransson och Simon Krondahl.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ulf Berg, Jan Fransson, Anders Carming och Susann Svenzén, två i förening.

Revisorer har varit Brit Karlsson med Christer Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Carl-Olof Karlsson (ordförande), Bernie Nilsson samt Ewa Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 62 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,1%.

En förändring av årsavgiften med +8,7% 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 2023-06-14.

- Renovering och målning av vita partier i anslutning till balkongerna på höghusen.
- 30 st laddpunkter färdigställda varav 10 st i garage.
- Sandlådor på lekplatser har bytts ut till nya.
- Arbetet med takbyte på låghusen har påbörjats och avtal har undertecknats, arbetet startar i januari 2024.
- Elavtal med Telge Energi har sagts upp och nytt avtal med Kalmar Energi har undertecknats.
- En torktumlare har bytts ut.

Under 2024 kommer takbytet på låghusen att färdigställas.

Arbete med att sänka vår elkostnad genom att minska antalet mätpunkter pågår.

Medlemsaktiviteter

- Under året har ett flertal Jättecaféer anordnats med ca 40 deltagare varje gång.
- Boule spelas året runt tisdagar och torsdagar, under vintertiden spelas det inomhus.
- Spontangrillning under den varma årstiden har fortsatt varje fredag kväll på vår fina grillplats.
- Under augusti genomförde vi vårt årliga Knytgill med ca 80 deltagare.
- Årets Luciafirande genomfördes den 9 december med 100 gäster.
- Ett bidrag på 25 kr per lägenhet totalt 3 800 kr skänktes till årets Musikhjälpen (Ingen ska behöva dö av hunger) via HSB-sydost.

Under 2024 kommer firande av föreningens 40 års jubileum anordnas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000-2001	Byte av hisselektronik
2002	Installation av bredband
2007	Byte av yttre fönsterbåge
2008	Takreovering höghus
2010	Nytt elektroniskt låssystem till entrédörrar, kvartershus och bokning av tvättstugor
2011	Nytt ventilationssystem
2014	Byte av värmeväxlare, expansionskärl, pump och styrdon i undercentralen
2016	Renovering av fasader och byte av "sprängt" tegel
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Solcellspaneler på kvartershus
2018	Renovering av tvättstugorna samt installation av automatisk tvättmedelsdosering
2019	Energideklaration
2019	Nya garagetak och garageportar med fjärrkontroll samt målning av alla garage
2020-2021	Installation av solcellspaneler på höghusen samt införande av gemensam el med individuell mätning
2021	Utbyggnad av kvarterslokal
2023	Installation av 30 laddpunkter varav 10 i garage

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av tak samt installation av solcellspaneler på låghusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	210	240	249	239
Skuldsättning, kr/kvm	4 321	4 381	4 443	4 506	4 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 321	4 381	4 443	4 506	4 242
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	204	220	162	130	122
Årsavgifter, kr/kvm	897	755	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	91	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	990	857	832	798	788
Nettoomsättning, tkr	11 774	10 511	10 207	9 779	9 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 078	320	658	754	371
Soliditet, %	15	14	13	12	12

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). Fr o m 2021 ingår el IMD i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt el via IMD.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 914 984	0	0	2 914 984
Underhållsfond, kr	2 516 402	0	216 387	2 732 789
S:a bundet eget kapital, kr	5 431 386	0	216 387	5 647 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 197 778	320 048	-216 387	3 301 439
Årets resultat, kr	320 048	-320 048	1 078 415	1 078 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 517 826	0	862 028	4 379 854
S:a eget kapital, kr	8 949 212	0	1 078 415	10 027 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 077 000 kr samt ianspråktagande skett med 860 613 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	3 517 826
Årets resultat, kr	1 078 415
Reservation till underhållsfond, kr	-1 077 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	860 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 379 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 379 854

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	11 773 849	10 510 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 887	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 141 736	10 510 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 022 461	-5 877 819
Underhåll enligt plan	Not 5	-860 612	-606 825
Övriga externa kostnader	Not 6	-640 576	-670 166
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-708 142	-728 590
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 591 865	-1 643 351
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 823 656	-9 526 751
RÖRELSERESULTAT		2 318 080	983 963
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		79 312	26 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 318 977	-690 001
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 239 665	-663 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 078 415	320 048
ÅRETS RESULTAT		1 078 415	320 048

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	57 932 925	58 882 974
Inventarier och installationer	Not 10	48 398	67 287
Pågående nyanläggningar	Not 11	143 524	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 124 847	58 950 261
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 125 347	58 950 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 840	1 173
Avräkningskonto HSB		2 479 412	3 209 973
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	234 271	1 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	569 663	508 157
Summa kortfristiga fordringar		3 285 186	3 720 536
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 796 315	3 480 730
Summa kortfristiga placeringar		4 796 315	3 480 730
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	19 033	0
Summa kassa och bank		19 033	0
Summa omsättningstillgångar		8 100 534	7 201 266
SUMMA TILLGÅNGAR		66 225 881	66 152 027

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 984	2 914 984
Fond för yttre underhåll		2 732 789	2 516 402
Summa bundet eget kapital		5 647 773	5 431 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 301 439	3 197 778
Årets resultat		1 078 415	320 048
Summa fritt eget kapital		4 379 854	3 517 826
Summa eget kapital		10 027 627	8 949 212
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	29 804 260	33 528 231
Summa långfristiga skulder		29 804 260	33 528 231
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 183 615	20 191 172
Medlemmarnas inre fond	Not 18	909 553	1 152 886
Leverantörsskulder		957 971	699 245
Aktuell skatteskuld	Not 19	21 873	3 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	8 859	39 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 312 123	1 588 478
Summa kortfristiga skulder		26 393 994	23 674 584
Summa skulder		56 198 254	57 202 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 225 881	66 152 027

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 318 080	983 963
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 591 865	1 643 351
	<u>3 909 945</u>	<u>2 627 314</u>
Erhållen ränta	70 880	16 337
Erlagd ränta	-1 306 174	-688 845
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 674 471</u>	<u>1 954 626</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-286 779	-142 229
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-285 655	-601 851
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 102 037</u>	<u>1 210 547</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-766 451	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-73 767
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-766 451</u>	<u>-73 767</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-731 528	-767 624
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-731 528</u>	<u>-767 624</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	604 058	369 156
Likvida medel vid årets början	6 690 703	6 321 547
Likvida medel vid årets slut	<u>7 294 760</u>	<u>6 690 703</u>
	604 058	369 156

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 169 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	10 994 794	9 261 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	639 009	669 450
Hysesintäkt övrigt	71 900	37 200
Konsumtionsavgift el	14 933	611 323
Avsatt till inre fond	0	-180 023
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 606	16 882
Övriga primära intäkter och ersättningar	27 607	94 162
	11 773 849	10 510 714

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	367 887	0
	367 887	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-520 822	-308 530
El	-1 074 634	-1 324 882
Uppvärmning	-902 078	-913 060
Vatten	-529 941	-462 096
Renhållning	-246 801	-213 150
TV, bredband, iptelefoni	-229 060	-228 856
Serviceavtal	-231 837	-220 071
Hissar serviceavtal & besiktning	-92 385	-89 925
Förvaltningskostnader	-1 576 068	-1 556 749
Försäkringar	-181 355	-141 497
Fastighetsskatt	-259 798	-249 158
Övriga driftskostnader	-177 682	-169 846
	-6 022 461	-5 877 819

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-38 580	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-117 479	-330 366
Underhåll installationer	-92 621	-187 271
Underhåll huskropp utvändigt	-448 989	-29 208
Underhåll mark och utemiljö	-81 265	-59 980
Underhåll garage och bilplatser	-19 938	0
Underhåll övrigt	-61 740	0
	-860 612	-606 825

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 850	-14 600
Övriga förvaltningskostnader	-331 215	-304 310
Kostnader överlåtelse och panter	-31 242	-20 485
Föreningsverksamhet	-88 091	-104 269
Kontorsutrustning och -material	-3 553	-2 461
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 006	-12 593
Konsulter	-7 188	-25 988
Förbrukningsinventarier	-51 696	-92 194
Medlemsavgifter HSB	-59 908	-55 048
Stämman och styrelse	-41 827	-38 219
	-640 576	-670 166
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-193 862	-181 126
Vicevärdsarvode	-264 420	-262 902
Övriga arvoden	-131 790	-161 271
Revisionsarvode	-12 500	-12 000
Sociala avgifter	-105 570	-111 291
	-708 142	-728 590
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 572 976	-1 624 462
Installationer och inventarier	-18 889	-18 889
	-1 591 865	-1 643 351

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

81 980 492

81 980 492

Årets investering byggnader, laddboxar

622 927

0

Ingående anskaffningsvärde mark

4 608 750

4 608 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**87 212 169****86 589 242****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-27 706 268

-26 081 806

Årets avskrivningar byggnader

-1 572 976

-1 624 462

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-29 279 244****-27 706 268****Utgående redovisat värde****57 932 925****58 882 974**

Redovisade värden byggnader

53 324 175

54 274 224

Redovisade värden mark

4 608 750

4 608 750

Fastighetsbeteckning: Jätten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	104 000 000	37 000 000	141 000 000	141 000 000
Lokaler	1983	2 119 000	1 508 000	3 627 000	3 627 000
		106 119 000	38 508 000	144 627 000	144 627 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

60 720 000

60 720 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**60 720 000****60 720 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

333 857

260 090

Årets investeringar

0

73 767

Årets försäljning, utrangering

-167 040

0

Utgående anskaffningsvärden

166 817

333 857

Ingående avskrivningar

-266 570

-247 681

Årets avskrivningar

-18 889

-18 889

Årets försäljning, utrangering

167 040

0

Utgående avskrivningar

-118 419

-266 570

Utgående redovisat värde**48 398****67 287**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets investering	143 524	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>143 524</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser takbyte och solceller på låghusen, som planeras vara klart juni 2024, till en kostnad av ca 10 000 000 kr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	441	1 233
Mervärdeskatt	233 830	0
	<u>234 271</u>	<u>1 233</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	194 069	181 355
Förutbetald kabel-TV och bredband	57 426	57 229
Upplupen intäkt el, värme, vatten	8 240	0
Upplupna ränteintäkter	22 714	14 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 214	255 291
	<u>569 663</u>	<u>508 157</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-03-19	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-21	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-19	1 000 000	
Placering HSB 12 mån			0	3 000 000
Placering Handelsbanken 3 mån	3,80%	2024-01-16	1 296 315	480 730
			<u>4 796 315</u>	<u>3 480 730</u>

Not 16 BANK

Handelsbanken	19 033	0
	<u>19 033</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,99%	2024-06-30	8 240 000	0
Stadshypotek AB		1,29%	2027-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB		0,89%	2025-07-30	4 684 487	175 120
Stadshypotek AB		1,25%	2028-09-01	8 011 714	120 000
Stadshypotek AB		3,73%	2025-12-01	5 091 310	103 904
Stadshypotek AB		4,21%	2031-03-01	5 041 017	125 244
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,62%	2024-12-02	4 900 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		4,73%	2024-03-28	9 519 347	107 260
				52 987 875	731 528

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 804 260

Nästa års amortering av långfristig skuld

524 268

Lån som ska konverteras inom ett år

22 659 347

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

23 183 615

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 926 112

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

49 330 235

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

4 414 797

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 152 886	1 172 402
Avsättning	0	180 023
Uttag	-243 332	-199 539
	909 553	1 152 886

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	21 873	3 725
	21 873	3 725

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	30 218
Personalens källskatt	6 610	6 610
Arbetsgivaravgifter	2 249	2 250
	8 859	39 078

	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	237 701	416 544
Upplupna räntekostnader	70 090	57 467
Upplupen revision	16 200	14 600
Upplupen fastighetsförvaltning	28 519	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	947 671	984 654
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 942	115 213
	1 312 123	1 588 478

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Carming

Jan Fransson

Krister Björnerman

Patricia Petersson

Simon Krondahl

Susann Svenzén

Ulf Berg

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

Brit Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Brit Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS CARMING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:00:06



KRISTER BJÖRNERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:57:31



JAN FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:39:28



SUSANN SVENZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:09:27



ULF BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:41:41



PATRICIA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:14:23



SIMON KRONDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:40:11



BRIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:52:37



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 13:07:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BRIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:54:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 13:07:42



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.