



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sutaren i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sutaren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0749 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sutaren 20		1961

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Sutaren 20 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	32
5	lokaler (hyresrätt)	20
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3560
26	garageplatser	480
18	p-platser	0
Totalt 101 objekt		4092

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 24 st 3 rok, 2 st 4 rok, 7 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Moberg	Ordförande	2023-05-16
Kurt Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-16
Rose-Marie Pettersson	Ledamot	2023-05-16
Anders Enroth	Ledamot	2023-05-16
Mats-Ola Karlsson	Ledamot	2023-05-16
Anne Olasdotter	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Moberg och Anne Olasdotter.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan Moberg, Rose-Marie Pettersson, Anders Enroth och Anne Olasdotter.

Revisorer har varit: Ingall Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Petersson (Ordförande) och Rose- Marie Lagerkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 På stämman deltog 37 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6,4% 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 2022-08-17.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder.

Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2003	Stam- och badrumsrenovering
2004	Byte av yttre fönsterbågar
2011	Ny ventilation i garaget
2012	Takrenovering höghuset Byte av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter
2013	Asfaltering av samtliga ytor
2015	Takrenovering låghuset Installation av värmeåtervinning i höghuset
2016	Hissrenovering
2018	Installation av solceller på låghusets sydsida OVK besiktning Energideklaration
2019	Byte av två pumpar för dagvatten i höghuset Byte av lampkupor samt glödlampor utomhus vid fastigheterna
2020	Byte av samtlig ytterbelysning samt förnyat alla elskåp Inspektion av MSB samt iordningställande av skyddsrummet med utrustning
2022	Byte samt inglasning av 33 balkonger Uppsättning av laddstolpar inklusive markarbete. Fastighetsbesiktning
2023	Omfogning av södra gaveln på låghuset
2023	Byte Expansionskärl, Automatisktryckhållningsenhet, VS-installation, underhåll av fasad

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK Besiktning, byte av dagvattenledning
2027	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	110	162	149	162
Skuldsättning, kr/kvm	2 510	2 539	1 101	1 128	1 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 860	2 892	1 254	1 287	1 319
Räntekänslighet, %	5	5	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	149	155	135	119	135
Årsavgifter, kr/kvm	603	568	568	537	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	614	557	552	518	518
Nettoomsättning, tkr	2 451	2 282	2 259	2 123	2 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	-97	-87	477	43	434
Soliditet, %	18	19	31	30	29

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	119 499	0	0	119 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 087 426	0	0	1 087 426
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	370 378	0	-195 011	175 367
S:a bundet eget kapital, kr	1 577 303	0	-195 011	1 382 292
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 182 908	-86 784	195 011	1 291 135
Årets resultat, kr	-86 784	86 784	-96 559	-96 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 096 124	0	98 452	1 194 576
S:a eget kapital, kr	2 673 427	0	-96 559	2 576 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 439 011 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 096 124
Årets resultat, kr	-96 559
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	439 011
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 194 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 194 576

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	2 450 503	2 281 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 682	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 513 185	2 281 885
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 238 024	-1 198 879
Underhåll enligt plan	Not 5	-439 011	-172 166
Övriga externa kostnader	Not 6	-270 159	-221 195
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-152 982	-157 178
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-362 989	-366 232
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-123 208
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 463 165	-2 238 858
RÖRELSERESULTAT		50 020	43 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		451	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 030	-129 831
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-146 579	-129 811
ÅRETS RESULTAT		-96 559	-86 784

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 380 794	12 743 783
Summa materiella anläggningstillgångar		12 380 794	12 743 783
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 381 294	12 744 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		300	80
Avräkningskonto HSB		1 590 673	1 082 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 531	17 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 423	64 429
Summa kortfristiga fordringar		1 706 927	1 164 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 051	51
Bank	Not 14	320	320
Summa kassa och bank		2 371	371
Summa omsättningstillgångar		1 709 299	1 164 711
SUMMA TILLGÅNGAR		14 090 593	13 908 994

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	119 499	119 499
Upplåtelseavgifter	1 087 426	1 087 426
Fond för yttre underhåll	175 367	370 378
Summa bundet eget kapital	1 382 292	1 577 303
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 291 135	1 182 908
Årets resultat	-96 559	-86 784
Summa fritt eget kapital	1 194 576	1 096 124
Summa eget kapital	2 576 868	2 673 427
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 369 304
Summa långfristiga skulder		8 767 984
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		902 260
Medlemmarnas inre fond	Not 16	357 834
Leverantörsskulder		533 276
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	14 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	329 047
Summa kortfristiga skulder		2 144 421
Summa skulder	11 513 725	11 235 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 090 593	13 908 994

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	50 020	43 027
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 989	321 281
	<u>413 009</u>	<u>364 308</u>
Erhållen ränta	451	20
Erlagd ränta	-137 242	-123 024
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>276 218</u>	<u>241 304</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 272	-20 485
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	384 903	-704 570
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>626 849</u>	<u>-483 751</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-6 342 067
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-6 342 067</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 532	5 883 468
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-116 532</u>	<u>5 883 468</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	510 317	-942 350
Likvida medel vid årets början	1 082 728	2 025 078
Likvida medel vid årets slut	<u>1 593 045</u>	<u>1 082 728</u>
	510 317	-942 350

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 - 40 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	0 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 *	2 134 548	2 023 272
Årsavgifter lokaler	33 072	29 472
Hysesintäkt lokaler	173 848	156 820
Hysesintäkt garage och bilplatser	104 320	56 936
Hysesintäkt övrigt	15 300	11 550
Konsumtionsavgift el	15 610	1 140
Avsatt till inre fond	-46 992	-46 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 551	9 672
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 575	10 593
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 670	29 421
	2 450 503	2 281 885
* I årsavgifter ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	62 682	0
	62 682	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-67 703	-81 689
El	-215 978	-246 706
Uppvärmning	-242 121	-263 826
Vatten	-153 671	-123 198
Renhållning	-108 770	-94 464
TV, bredband, iptelefoni	-26 078	-26 010
Serviceavtal	-29 203	-20 338
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 081	-7 799
Förvaltningskostnader	-277 812	-238 678
Försäkringar	-28 462	-21 645
Fastighetsskatt	-77 599	-50 024
Övriga driftskostnader	-4 545	-24 501
	-1 238 024	-1 198 879
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-9 723	-11 371
Underhåll installationer	-67 829	-102 253
Underhåll huskropp utvändigt	-361 459	-44 040
Underhåll övrigt	0	-14 502
	-439 011	-172 166

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 200	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-144 568	-129 761
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	-725
Kostnader överlåtelse och panter	-2 100	-8 193
Föreningsverksamhet	-9 344	-7 218
Kontorsutrustning och -material	-4 743	-3 238
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 911	-6 336
Konsulter	-50 094	-4 810
Förbrukningsinventarier	-3 497	-7 847
Medlemsavgifter HSB	-24 208	-22 248
Stämma och styrelse	-9 231	-19 444
	-270 159	-221 195
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-58 500	-52 500
Övriga arvoden	-75 000	-85 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 482	-16 678
	-152 982	-157 178
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-359 758	-363 001
Markanläggningar	-3 231	-3 231
	-362 989	-366 232
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (avser utbyte av balkonger 2022)	0	-123 208
	0	-123 208

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 958 758	11 794 258
Omklassificering från pågående nyanläggningar byggnader	0	7 332 659
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-168 159
Ingående anskaffningsvärde mark	125 500	125 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 250	0
Årets investering markanläggning	0	129 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 213 508	19 213 508

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 466 494	-6 148 444
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	44 951
Årets avskrivningar byggnader	-359 758	-363 001
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 231	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 231	-3 231
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 832 714	-6 469 725

Utgående redovisat värde

12 380 794 12 743 783

Redovisade värden byggnader	12 132 506	12 492 264
Redovisade värden mark	125 500	125 500
Redovisade värden markanläggningar	122 788	126 019

Fastighetsbeteckning: Sutaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	35 000 000	22 600 000	57 600 000	57 600 000
Lokaler	1961	336 000	0	336 000	336 000
		35 336 000	22 600 000	57 936 000	57 936 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 504 900	10 504 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 504 900	10 504 900

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	33 731	8 803			
Fordran beräknad skattereduktion förnybar el 2023	6 800	8 671			
	40 531	17 474			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 423	64 429			
	75 423	64 429			
Not 14 BANK					
Skandiabanken	320	320			
	320	320			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB		1,00%	2024-12-01	825 728	40 000
Stadshypotek AB		1,39%	2025-12-01	1 942 256	50 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB		4,55%	2026-10-30	1 503 580	26 532
				10 271 564	116 532
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 369 304
Nästa års amortering av långfristig skuld					76 532
Lån som ska konverteras inom ett år					825 728
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					902 260
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,83%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					466 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 688 904
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	320 461	322 883			
Avsättning	46 992	46 992			
Uttag	-9 619	-49 413			
	357 834	320 461			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 334	6 415
	7 334	6 415
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 092	7 355
Övriga kortfristiga skulder	13 578	13 578
	14 670	20 933
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 886	87 921
Upplupna räntekostnader	21 167	11 379
Upplupen revision	11 700	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 294	220 913
	329 047	331 213

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan Moberg

.....
Anders Enroth

.....
Anne Olassdotter

.....
Rose-Marie Pettersson

.....
Mats-Ola Karlsson

.....
Kurt Nilsson

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

Inga-Lill Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sutaren i Kalmar , org.nr. 732400-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Revisornernas 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JAN MOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 13:35:05



ROSE-MARIE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:07:43



ANDERS ENROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:15:33



ANNE OLASDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:13:10



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 20:26:17



MATS-OLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:58:57



INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:01:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:36:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGALILL NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:03:07



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:35:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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