



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stockrosen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stockrosen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0616 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockrosen 2		1943

### Totalt 1 objekt

Fastigheten Stockrosen 2 i Kalmar kommun ägs av Föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringens 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 <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	766
13	p-platser	0
<b>Totalt 31 objekt</b>		<b>766</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 9 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Brannestam	Ordförande	2023-01-01	
Claes Brissman	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Ros-Marie Erlandsson	Ledamot	2023-01-01	2023-05-16
Emil Stenberg	Ledamot	2023-01-01	
Albin Svensson	Ledamot	2023-01-01	
Herman Sillerström	Ledamot	2023-05-16	
Irma Granbom	Ledamot	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emil Stenberg och Albin Svensson.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Emil Stenberg, Irma Granbom, Herman Sillerström och Marcus Brannestam.

Revisorer har varit Peter Pallin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Marcus Brannestam (ordförande), vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +12,3% 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 2023-06-09.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Stambyte
2008	Installation av bredband
2010	Byte av värmepump
2013	Byte av takfläktar
2019	Ny dränering samt asfaltering
2019	Energideklaration
2020	Fasadrenovering och fönsterbyte
2020	Obligatorisk ventilationskontroll

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av entrépartier
2025	Takrenovering
2025	Byte av lägenhetsdörrar och målning av trapphus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	281	254	207	166	227
Skuldsättning, kr/kvm	7 173	7 335	7 497	7 649	5 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 173	7 335	7 497	7 649	5 118
Räntekänslighet, %	6	7	7	5	4
Energikostnad, kr/kvm	268	287	259	247	254
Årsavgifter, kr/kvm	1 220	1 070	1 070	1 049	1 033
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 291	1 116	1 122	1 098	1 077
Nettoomsättning, tkr	977	855	859	841	825
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	64	0	-681	31
Soliditet, %	7	5	4	4	19

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. El ingår ej.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 180	0	0	15 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	148 075	0	58 250	206 325
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>163 255</b>	<b>0</b>	<b>58 250</b>	<b>221 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	110 022	64 408	-58 250	116 180
Årets resultat, kr	64 408	-64 408	69 584	69 584
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>174 430</b>	<b>0</b>	<b>11 334</b>	<b>185 764</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>337 685</b>	<b>0</b>	<b>69 584</b>	<b>407 269</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 750 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	174 430
Årets resultat, kr	69 584
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>185 764</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>185 764</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	977 466	855 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 609	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>989 075</b>	<b>855 160</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-475 154	-442 134
Underhåll enligt plan	Not 5	-15 750	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-129 180	-112 218
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 226	-33 512
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-130 217	-130 217
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-780 527</b>	<b>-718 081</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 548</b>	<b>137 079</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		94	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 058	-72 673
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 964</b>	<b>-72 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>69 584</b>	<b>64 408</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 401 030	5 531 247
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 401 030</u>	<u>5 531 247</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>5 401 530</u></b>	<b><u>5 531 747</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		681 521	572 911
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 015	2 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 309	34 301
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>724 845</u>	<u>609 415</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>724 845</u></b>	<b><u>609 415</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>6 126 375</u></b>	<b><u>6 141 162</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	15 180	15 180	
Fond för yttre underhåll	206 325	148 075	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>221 505</b>	<b>163 255</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	116 180	110 022	
Årets resultat	69 584	64 408	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>185 764</b>	<b>174 430</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>407 269</b>	<b>337 685</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 488 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 488 800</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 494 651	3 129 851
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 660	19 660
Leverantörsskulder		69 932	50 464
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 677	2 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	131 186	112 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 719 106</b>	<b>3 314 677</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 719 106</b>	<b>5 803 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 126 375</b>	<b>6 141 162</b>	



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	208 548	137 079
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	130 217	130 217
	<u>338 765</u>	<u>267 296</u>
Erhållen ränta	94	2
Erlagd ränta	-135 513	-72 516
Övriga poster	-720	-720
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>202 626</u>	<u>194 062</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 820	-5 941
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 804	-18 729
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>232 610</b></u>	<u><b>169 392</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-124 000	-124 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-124 000</b></u>	<u><b>-124 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>108 610</b>	<b>45 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	572 911	527 519
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>681 521</u>	<u>572 911</u>
	<b>108 610</b>	<b>45 392</b>

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:	15 - 120 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	3 113 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	934 752	819 924
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 000	31 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 404	1 820
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 310	2 416
	<b>977 466</b>	<b>855 160</b>
* I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	11 609	0
	<b>11 609</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-16 490	-1 672
El	-37 610	-55 275
Uppvärmning	-113 228	-115 488
Vatten	-54 629	-49 298
Renhållning	-23 409	-19 504
TV, bredband, iptelefoni	-41 334	-41 310
Serviceavtal	-20 375	-15 336
Förvaltningskostnader	-129 678	-105 072
Försäkringar	-7 765	-5 913
Fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Övriga driftskostnader	-2 034	-5 924
	<b>-475 154</b>	<b>-442 134</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll mark och utemiljö	-15 750	0
	<b>-15 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 100	-8 400
Övriga förvaltningskostnader	-98 713	-89 099
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-725
Kostnader överlåtelse och panter	-8 297	-2 898
Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
	<b>-129 180</b>	<b>-112 218</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 000	-22 000
Övriga arvoden	0	-1 500
Revisionsarvode	-1 000	-2 000
Sociala avgifter	-7 226	-8 012
	<b>-30 226</b>	<b>-33 512</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-130 217	-130 217
	<b>-130 217</b>	<b>-130 217</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 511 451	7 511 451
Ingående anskaffningsvärde mark	15 200	15 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 526 651</b>	<b>7 526 651</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 995 404	-1 865 187
Årets avskrivningar byggnader	-130 217	-130 217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 125 621</b>	<b>-1 995 404</b>

**Utgående redovisat värde**

5 401 030

5 531 247

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

5 385 830  
15 2005 516 047  
15 200**Fastighetsbeteckning:** Stockrosen 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1986	9 000 000	5 800 000	14 800 000	14 800 000
		<b>9 000 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 898 000	5 898 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 898 000</b>	<b>5 898 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	40 253	40 253
Utgående anskaffningsvärden	40 253	40 253
Ingående avskrivningar	-40 253	-40 253
Utgående avskrivningar	-40 253	-40 253
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	7 015	2 203			
	<b>7 015</b>	<b>2 203</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	8 390	7 765			
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 338	10 329			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 581	16 207			
	<b>36 309</b>	<b>34 301</b>			
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års amortering			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Swedbank Hypotek AB		1,24%	2024-11-25	2 488 800	20 000
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,65%	2024-09-28	1 985 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2024-02-28	4,92%	2024-08-28	615 851	64 000
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,68%	2024-12-28	405 000	20 000
				<b>5 494 651</b>	<b>124 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					5 494 651
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>5 494 651</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					496 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 874 651
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde		19 660		19 660	
Avsättning		0		0	
Uttag		0		0	
		<b>19 660</b>		<b>19 660</b>	
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld		3 335		2 592	
Slutskatteskuld föregående år		342		0	
		<b>3 677</b>		<b>2 592</b>	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	1 000	0
Upplupna sociala avgifter	314	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	16 709	21 521
Upplupna räntekostnader	6 322	3 497
Upplupen revision	10 000	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 841	77 692
	<b>131 186</b>	<b>112 110</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Albin Svensson

Claes Brissman

Emil Stenberg

Marcus Brannestam

Herman Sillerström

Irma Granbom

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

Peter Pallin

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stockrosen i Kalmar, org.nr. 732400-0616

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stockrosen 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 Stockrosen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Pallin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARCUS BRANNESTAM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:00:15



**EMIL STENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 13:15:18



**CLAES BRISSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:56:00



**ALBIN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:23:46



**IRMA GRANBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:51:48



**HERMAN SILLERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 16:13:13



**PETER PALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 10:56:23



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:42:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PETER PALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 10:57:36



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:42:13



# 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.