



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 263
1	lokaler (hyresrätt)	0
8	förråd	160
93	garageplatser	0
85	p-platser	0
Totalt 339 objekt		12 423

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.	T.o.m.
Anders Carming	Ordförande		
Ulf Berg	Ledamot		
My Kreuger	Ledamot	2024-05-20	
Jan Fransson	Ledamot		2024-05-20
Susann Svenzén	Ledamot		2024-05-20
Krister Björnerman	Ledamot		
Terése Erlandsson	Ledamot	2024-05-20	
Terése Erlandsson	Suppleant		2024-05-20
Patricia Petersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost		
Simon Krondahl	Ledamot		
Cecilia Revelj	Suppleant	2024-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna My Kreuger, Ulf Berg och Simon Krondahl samt suppleanten Cecilia Revelj.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Berg, My Kreuger, Anders Carming och Terése Erlandsson.

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 2024-05-20. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,7%.

En förändring av årsavgiften med +1,8% per 2025-01-01 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 2024-11-22.

- Tvättmaskiner, tumlare, torkskåp samt manglar servas kontinuerligt och byts ut vid behov
- Våra brandansvariga går tillsynsronad var tredje månad.
- Styrelsen har fortsatt sitt arbete för att hålla våra elpriser så låga som möjligt, vår fastighetsskötare arbetar till största delen med eldrivna verktyg och maskiner.
- Styrelsen fortsätter sitt arbete med att besöka våra långivare för att behålla den goda kontakt vi har med bankerna och på så sätt hålla våra räntekostnader så låga som möjligt.

Medlemsaktiviteter

- Under året anordnades ett stort jubileumskalas där ca 130 personer deltog, innan festen anordnades en loppmarknad för att på så sätt minska den totala kostnaden för festen.
- Under året har den så kallade spontangrillningen varit välbesökt på fredagkvällarna.
- Promenadgrupper har bildats där medlemmar kan promenera tillsammans i den takt man orkar.
- Våra jättecaféer har som vanligt varit välbesökta. Vi är otroligt stolta över att ha så aktiva medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Byte av yttre fönsterbåge
2008	Takrenovering höghus
2010	Nytt elektroniskt låssystem till entrédörrar, kvartershus och bokning av tvättstugor
2011	Nytt ventilationssystem
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
2024	Byte av tak samt installation av solcellspaneler på låghusen
2024	Inköp av elnätet inom området samt i anslutning till detta ändrat till endast en elmätare istället för 11

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ny sarg runt stora lekplatsen i kompositmaterial
2025	OVK besiktning av ventilation i lägenheterna samt rensning av ventilationskanaler.
2027	Byte av entrédörrar till lägenheterna samt nytt låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	298	255	207	240	249
Skuldsättning, kr/kvm	4 837	4 265	4 324	4 443	4 506
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 900	4 321	4 381	4 443	4 506
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	195	202	217	162	130
Årsavgifter, kr/kvm	967	897	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	88	91	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	977	846	832	798
Nettoomsättning, tkr	12 645	11 774	10 511	10 207	9 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 416	1 078	320	658	754
Soliditet, %	15	15	14	13	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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband. El debiteras efter förbrukning och bredband med ett fast belopp per lägenhet.

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	2 732 789	0	477 916	3 210 705
S:a bundet eget kapital, kr	5 647 773	0	477 916	6 125 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 301 439	1 078 415	-477 916	3 901 938
Årets resultat, kr	1 078 415	-1 078 415	1 415 615	1 415 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 379 854	0	937 699	5 317 553
S:a eget kapital, kr	10 027 627	0	1 415 615	11 443 242

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 923 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 084 kr.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 645 391	11 773 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	367 887
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 645 391	12 141 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 834 836	-6 022 461
Underhåll enligt plan	Not 5	-445 084	-860 612
Övriga externa kostnader	Not 6	-788 350	-640 576
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-797 276	-708 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 844 412	-1 591 865
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 709 958	-9 823 656
RÖRELSERESULTAT		2 935 433	2 318 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		115 659	79 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 635 477	-1 318 977
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 519 818	-1 239 665
ÅRETS RESULTAT		1 415 615	1 078 415



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	65 916 915	57 932 925
Inventarier och installationer	Not 10	29 508	48 398
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	143 524
Summa materiella anläggningstillgångar		65 946 423	58 124 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 946 923	58 125 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 840
Avräkningskonto HSB		2 174 617	2 479 412
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	89 232	234 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	597 135	569 663
Summa kortfristiga fordringar		2 860 984	3 285 186
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 346 917	4 796 315
Summa kortfristiga placeringar		5 346 917	4 796 315
Kassa och bank			
Bank	Not 16	308 967	19 033
Summa kassa och bank		308 967	19 033
Summa omsättningstillgångar		8 516 868	8 100 534
SUMMA TILLGÅNGAR		74 463 791	66 225 881

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 914 984	2 914 984
Fond för yttre underhåll	3 210 705	2 732 789
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 125 689	5 647 773
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 901 938	3 301 439
Årets resultat	1 415 615	1 078 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 317 553	4 379 854
Summa eget kapital	11 443 242	10 027 627
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	41 752 960
<i>Summa långfristiga skulder</i>		41 752 960
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		18 332 017
Medlemmarnas inre fond	Not 18	652 392
Leverantörsskulder		791 164
Aktuell skatteskuld	Not 19	29 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	8 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 453 765
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		21 267 589
Summa skulder	63 020 549	56 198 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 463 791	66 225 881



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 935 433	2 318 080
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 844 412	1 591 865
	4 779 845	3 909 945
Erhållen ränta	98 117	70 880
Erlagd ränta	-1 635 925	-1 306 174
Övriga poster	-90	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 241 947	2 674 471
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	136 950	-286 779
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-274 270	-285 656
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 104 627	2 102 037
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 665 988	-766 451
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-9 665 988	-766 451
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 097 102	-731 528
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	7 097 102	-731 528
ÅRETS KASSAFLÖDE	535 741	604 057
Likvida medel vid årets början	7 294 760	6 690 702
Likvida medel vid årets slut	7 830 501	7 294 760
	535 741	604 057

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 markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 883 256	10 012 368
Årsavgifter el	750 846	982 426
Årsavgifter TV/bredband	228 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	628 900	639 009
Hysesintäkt övrigt	43 900	71 900
Konsumtionsavgift el	29 830	14 933
Försäljning egenproducerad el	14 440	0
Övriga intäkter i verksamheten	6 100	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 765	25 606
Övriga primära intäkter och ersättningar	42 354	27 607
	12 645 391	11 773 849

I årsavgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband. El debiteras efter förbrukning och bredband med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	367 887
	0	367 887

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-349 206	-520 822
El	-809 464	-1 074 634
Uppvärmning	-951 132	-902 078
Vatten	-664 933	-529 941
Renhållning	-216 789	-246 801
TV, bredband, iptelefoni	-229 204	-229 060
Serviceavtal	-255 667	-231 837
Hissar serviceavtal & besiktning	-83 226	-92 385
Förvaltningskostnader	-1 655 311	-1 576 068
Försäkringar	-174 435	-181 355
Fastighetsskatt	-266 030	-259 798
Övriga driftskostnader	-179 440	-177 682
	-5 834 836	-6 022 461

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-38 580
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-93 635	-117 479
Underhåll installationer	-84 093	-92 621
Underhåll huskropp utvändigt	-170 993	-448 989
Underhåll mark och utemiljö	0	-81 265
Underhåll garage och bilplatser	0	-19 938
Underhåll övrigt	-96 363	-61 740
	-445 084	-860 612

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 500	-16 850
Övriga förvaltningskostnader	-348 060	-331 215
Kostnader överlåtelse och panter	-18 906	-31 242
Föreningsverksamhet	-252 909	-88 091
Kontorsutrustning och -material	-3 534	-3 553
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 920	-9 006
Konsulter	-10 476	-7 188
Förbrukningsinventarier	-21 094	-51 696
Medlemsavgifter HSB	-65 440	-59 908
Stämma och styrelse	-35 187	-41 827
Kundförluster m m	-326	0
	-788 350	-640 576

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-236 790	-193 862
Vicevärdsarvode	-264 420	-264 420
Övriga arvoden	-157 389	-131 790
Revisionsarvode	-14 000	-12 500
Sociala avgifter	-124 677	-105 570
	-797 276	-708 142

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 825 522	-1 572 976
Installationer och inventarier	-18 890	-18 889
	-1 844 412	-1 591 865

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 603 419	81 980 492
Omklassificering, tak låghus	8 734 249	0
Omklassificering, solceller låghus	634 261	0
Omklassificering, elnät	441 002	0
Årets investering byggnader, laddboxar	0	622 927
Ingående anskaffningsvärde mark	4 608 750	4 608 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 021 681	87 212 169

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 279 244	-27 706 268
Årets avskrivningar byggnader	-1 825 522	-1 572 976
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 104 766	-29 279 244

Utgående redovisat värde

65 916 915 **57 932 925**

Redovisade värden byggnader

61 308 165 53 324 175

Redovisade värden mark

4 608 750 4 608 750

Fastighetsbeteckning: Jätten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
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

2024-12-31

2023-12-31

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	166 817	333 857
Årets försäljning, utrangering	0	-167 040
Utgående anskaffningsvärden	166 817	166 817

Ingående avskrivningar	-118 419	-266 570
Årets avskrivningar	-18 890	-18 889
Årets försäljning, utrangering	0	167 040
Utgående avskrivningar	-137 309	-118 419

Utgående redovisat värde

29 508

48 398

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	143 524	0
Årets investering	9 665 988	143 524
Omklassificering till byggnader och mark	-9 809 512	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	143 524

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	769	441
Mervärdeskatt	88 463	233 830
	89 232	234 271

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	201 419	194 069
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	57 488	57 426
Förutbetalad administration	0	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	8 240
Upplupna ränteintäkter	40 256	22 714
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 972	287 214
	597 135	569 663

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-13	2 000 000	2 500 000
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-05-22	2 000 000	0
Placering Handelsb 3 mån	3,00%	2025-01-11	1 346 917	1 296 315
			5 346 917	4 796 315

Not 16 BANK

Handelsbanken	308 967	19 033
	308 967	19 033

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,29%	2027-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB		1,25%	2028-09-01	7 891 714	120 000
Stadshypotek AB		3,73%	2025-12-01	4 987 406	103 904
Stadshypotek AB		4,21%	2031-03-01	4 915 773	125 244
Stadshypotek AB		4,00%	2026-03-01	3 925 000	100 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	3,00%	2025-06-30	8 190 000	100 000
Stadshypotek AB		3,37%	2029-06-30	9 415 717	100 000
Stadshypotek AB		3,37%	2026-06-30	3 950 000	100 000
Stadshypotek AB		2,48%	2026-12-01	4 800 000	100 000
Stadshypotek AB		0,89%	2025-07-30	4 509 367	175 120
				60 084 977	1 024 268

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

41 752 960

Nästa års amortering av långfristig skuld

645 244

Lån som ska konverteras inom ett år

17 686 773

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

18 332 017

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 097 072

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

54 963 637

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

909 553

1 152 886

Uttag

-257 161-243 332**652 392****909 553****Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

29 39121 873**29 391****21 873****Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

6 610

6 610

Arbetsgivaravgifter

2 2502 249**8 860****8 859**

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 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 20240101-20241231 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brit Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-20 kl. 18:45:42



KRISTER BJÖRNERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 10:44:43



ULF BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:15:19



PATRICIA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:52:46



TERÉSE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:32:00



MY KREUGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 15:11:04



SIMON KRONDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:33:10



BRIT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:40:32



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:09:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-29 kl. 11:42:39



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:09:39



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.