



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-3347 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majsen 1		1971 och 1972

Totalt 1 objekt

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
49	förråd	0
272	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 212
1	lokaler (hyresrätt)	111
82	garageplatser	0
136	p-platser	0
Totalt 540 objekt		19 323

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 108 st 2 rok, 120 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Staffan Gezelius	Ordförande	2024-01-01	
Bengt Karlström	Ledamot	2024-01-01	
Inge Hjalmarsson	Ledamot utsedd av HSB SYdost	2024-05-30	2025-02-07
Peter Ruzsits	Ledamot	2024-01-01	
Alexander Nyberg	Ledamot	2024-01-01	
Patrik Davidsson	Ledamot	2024-01-01	
Louise Tingström	Ledamot	2024-01-01	
Arvid Fasth	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Louise Tingström, Peter Ruzsits och Alexander Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Gezelius, Bengt Karlström, Alexander Nyberg och Patrik Davidsson.

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

Valberedning har varit: Rebecka Falke och Linda Edenstam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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 under året.

Föreningen har under året påbörjat installation av solceller, vilket kommer att färdigställas år 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte av varm- och kallvattenkulvertar Nya ljuddämpande takplattor i trapphusen samt kvartershuset
2005	Nybyggnad av 11 garage utmed Djurängsvägen Samtliga P-platser har breddats
2006	Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
2008	Energideklaration
2009	Byte av takpapp på samtliga hus
2011	Utvändig renovering av kvartershus
2013	OVK Fläktmotorer är bytta till energisnålare och temperatur reglerade Värmefotografering utförd av fasaden Montering av snörasskydd på samtliga tak Tätningslister bytta i samtliga lägenheter
2015	Markarbeten på innergårdar 2-4, 6-8
2016	Omplantering av innergårdar Lybecksvägen 5-7
2017	Spolning av avlopp, fotografering av stammar Satt in passagesystem Asfaltsarbete på parkering utmed Lybecksvägen
2018	Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13-15
2019	Energideklaration Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13-15
2020	Installerat två laddningsstolpar med uttag för fyra elbilar Utökat antalet, samt asfalterat, parkeringsplatserna på Lybecksvägen 17-19 Miljöförbättrad innergård Lybecksvägen 17-19

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

Årtal	Åtgärd
2025	Solceller
2025	Värmeprojekt för att minska uppvärmingskostnaden
2027	Stambyte inklusive vårtum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 332.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	140	166	150	138
Skuldsättning, kr/kvm	1 564	963	981	1 000	1 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 564	963	981	1 006	1 024
Räntekänslighet, %	2	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	285	266	244	248	240
Årsavgifter, kr/kvm	737	719	701	684	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	770	750	734	723	702
Nettoomsättning, tkr	14 836	14 487	14 185	13 838	13 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	474	1 311	763	990
Soliditet, %	20	27	26	22	20

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 vatten, värme, el och bredband.

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	938 200	0	0	938 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 109 637	0	309 334	3 418 971
S:a bundet eget kapital, kr	4 047 837	0	309 334	4 357 171
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 098 785	473 949	-309 334	4 263 400
Årets resultat, kr	473 949	-473 949	280 953	280 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 572 734	0	-28 381	4 544 353
S:a eget kapital, kr	8 620 571	0	280 953	8 901 524

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 273 666 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	4 572 734
Årets resultat, kr	280 953
Reservation till underhållsfond, kr	-1 583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 273 666
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 544 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 544 353

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 878 655	14 486 993
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 878 655	14 486 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-10 268 055	-9 744 164
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 273 667	-1 632 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-880 028	-645 466
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 123 718	-1 096 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 791	-600 541
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-14 132 259	-13 719 709
RÖRELSERESULTAT		746 396	767 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 065	65 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 507	-358 981
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-465 442	-293 335
ÅRETS RESULTAT		280 953	473 949

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 677 914	22 264 705
Pågående nyanläggningar	Not 9	10 419 974	40 222
Summa materiella anläggningstillgångar		32 097 888	22 304 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 098 388	22 305 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		34 089	0
Avräkningskonto HSB		12 095 842	6 068 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	19 406	13 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	401 552	606 287
Summa kortfristiga fordringar		12 550 889	6 688 565
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	244 790	198 249
Summa kassa och bank		244 790	198 249
Summa omsättningstillgångar		12 795 679	9 886 814
SUMMA TILLGÅNGAR		44 894 066	32 192 241

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

938 200

938 200

Fond för yttre underhåll

3 418 971

3 109 637

Summa bundet eget kapital

4 357 171

4 047 837

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 263 400

4 098 785

Årets resultat

280 953

473 949

Summa fritt eget kapital

4 544 353

4 572 734

Summa eget kapital**8 901 524****8 620 571**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

26 299 686

13 317 792

Summa långfristiga skulder

26 299 686

13 317 792

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 918 756

5 281 650

Medlemmarnas inre fond

Not 16

1 789 184

1 731 396

Leverantörsskulder

1 897 868

1 187 097

Aktuell skatteskuld

Not 17

39 178

53 862

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

174 296

158 732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 873 574

1 841 140

Summa kortfristiga skulder

9 692 856

10 253 878

Summa skulder**35 992 542****23 571 670****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****44 894 066****32 192 241**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	746 396	767 284
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	586 791	600 541
Övriga poster	0	0
	<u>1 333 187</u>	<u>1 367 825</u>
Erhållen ränta	48 815	61 397
Erlagd ränta	-506 315	-359 351
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>875 686</u>	<u>1 069 871</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	157 345	-12 148
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	801 680	187 781
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 834 711</u>	<u>1 245 504</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-10 379 752	-40 222
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-10 379 752</u>	<u>-40 222</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	11 619 000	-360 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>11 619 000</u>	<u>-360 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 073 960	845 282
Likvida medel vid årets början	9 266 672	8 421 390
Likvida medel vid årets slut	<u>12 340 632</u>	<u>9 266 672</u>
	3 073 960	845 282

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:	00 - 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	15 326 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	14 158 080	13 810 656
Hysesintäkt lokaler	63 036	63 036
Hysesintäkt garage och bilplatser	422 609	421 865
Hysesintäkt övrigt	389 540	384 790
Konsumtionsavgift el	11 911	396
Avsatt till inre fond	-250 001	-250 001
Övriga intäkter i verksamheten	1 040	200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 174	43 777
Övriga primära intäkter och ersättningar	39 266	12 274
	14 878 655	14 486 993

I årsavgift ingår värme, vatten, el och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-528 434	-309 199
El	-1 310 435	-1 148 730
Uppvärmning	-2 793 337	-2 724 325
Vatten	-1 407 286	-1 265 563
Renhållning	-459 855	-453 575
Bevakningskostnader	-43 219	-94 763
TV, bredband, iptelefoni	-619 654	-616 446
Serviceavtal	-114 507	-108 498
Förvaltningskostnader	-2 186 094	-2 306 888
Försäkringar	-209 600	-217 941
Fastighetsskatt	-469 690	-458 195
Övriga driftskostnader	-125 943	-40 041
	-10 268 055	-9 744 164

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll lokaler	0	-143 230
Underhåll tvättstuga	0	-126 878
Underhåll installationer	-656 545	-870 156
Underhåll huskropp utvändigt	0	-53 731
Underhåll mark och utemiljö	-163 783	-407 578
Underhåll garage och bilplatser	-453 339	-31 288
	-1 273 667	-1 632 861

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-30 000	-25 375
Övriga förvaltningskostnader	-481 213	-367 983
Kostnader överlåtelse och panter	-38 309	-44 273
Föreningsverksamhet	-121 155	-25 204
Kontorsutrustning och -material	-11 444	-11 687
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 930	-25 173
Konsulter	-16 157	0
Förbrukningsinventarier	-25 547	-27 292
Medlemsavgifter HSB	-112 240	-102 748
Stämma och styrelse	-28 919	-15 732
Arrende, hyra, leasing	-114	0
	-880 028	-645 466

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-192 100	-210 433
Löner för anställda	-275 987	-280 173
Vicevärdsarvode	-213 891	-207 230
Övriga arvoden	-109 100	-63 650
Revisionsarvode	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-236 442	-234 567
Uttagsskatt	-84 199	-88 625
	-1 123 718	-1 096 677

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-251 450	-251 450
Markanläggningar	-335 341	-335 341
Installationer och inventarier	0	-13 750
	-586 791	-600 541

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 486 713	51 486 713
Ingående anskaffningsvärde mark	7 239 640	7 239 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 658 450	8 658 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 384 803	67 384 803

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 580 378	-40 328 928
Årets avskrivningar byggnader	-251 450	-251 450
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 539 720	-4 204 379
Årets avskrivningar markanläggningar	-335 341	-335 341
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 706 889	-45 120 098

Utgående redovisat värde

21 677 914 22 264 705

Redovisade värden byggnader

10 654 885 10 906 335

Redovisade värden mark

7 239 640 7 239 640

Redovisade värden markanläggningar

3 783 389 4 118 730

Fastighetsbeteckning: Majsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	151 000 000	57 000 000	208 000 000	208 000 000
Lokaler	1971	1 212 000	1 421 000	2 633 000	2 633 000
		152 212 000	58 421 000	210 633 000	210 633 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	39 583 400	39 583 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 583 400	39 583 400

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

40 222 0

Årets Investering

10 379 752 40 222

Utgående värde pågående nyanläggningar

10 419 974 40 222

Pågående nyanläggningar avser solceller och laddstolpar. Det planeras vara klart år 2025.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

13 341 13 855

Övriga kortfristiga fordringar

6 065 0

19 406 13 855

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	242 030	233 194
Förutbetald kabel-TV och bredband	154 194	154 724
Upplupna ränteintäkter	0	7 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 328	210 619
	401 552	606 287

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 500 000
Placering HSB 6 mån			0	1 500 000
			0	3 000 000

Not 14 BANK

Swedbank	244 790	198 249
	244 790	198 249

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,99%	2025-12-01	3 614 756	140 000
Stadshypotek AB		1,44%	2026-10-30	4 810 061	60 000
Stadshypotek AB		3,76%	2027-12-01	4 892 975	60 000
Stadshypotek AB		3,25%	2029-06-30	4 921 650	100 000
Stadshypotek AB		2,68%	2028-09-01	11 979 000	84 000
				30 218 442	444 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 299 686**

Nästa års amortering av långfristig skuld 304 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 614 756
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 918 756**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,55%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 776 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 998 442
 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	1 731 396	1 669 902
Avsättning	250 001	250 001
Uttag	-192 213	-188 507
	1 789 184	1 731 396

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 168	49 484
Slutskatteskuld föregående år	15 010	4 378
	39 178	53 862

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bruksgården i Kalmar, org.nr. 732400-3347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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. 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 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 uppger, 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 Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Sjöberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bruksgården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN GEZELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:53:29



ALEXANDER NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:06:35



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:04:58



PETER RUZSITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:31:04



PATRIK DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 06:26:37



LOUISE TINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 12:51:16



TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:09:58



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:22:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bruksgården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:12:30



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:22:03



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.