



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lästmakaren i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lästmakaren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0756 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 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lästmakaren 1		1991
Springartorpet 1		1992
Totalt 2 objekt		

Föreningen äger fastigheterna Lästmakaren 1 och Springartorpet 1 i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 573
33	garageplatser	0
37	p-platser	0
Totalt 125 objekt		4 573

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 43 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl-Erik Darenteg	Ordförande		2024-05-15
Porya Andersson	Ordförande	2024-05-15	
Yvonne Helin	Ledamot		2024-09-27
Eva Nyrén	Ledamot		2024-09-27
Lars Lindén	Ledamot		2024-05-15
Thomas Backhage	Ledamot	2024-05-15	
Stefan Sandgren	Ledamot utsedd av HSB Sydost		2024-09-27
Jörgen Andersson	Ledamot		
Aster Boberg Menghestu	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-09-27	
Daniel Ljungberg	Ledamot	2024-05-15	
Birgitta Olsson	Suppleant	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Porya Andersson, Jörgen Andersson och Daniel Ljungberg samt suppleanten Birgitta Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Backhage, Jörgen Andersson och Porya Andersson.

Revisorer har varit Tore Schülke med Pia Lindén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning är vakant där styrelsen har fått i uppdrag att agera vid nästa stämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,7%.

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 2024-07-02.

- OVK genomförts enligt plan.
- Fastighetsskötaravtal har omförhandlats.
- Höststädning samt julfest med information till medlemmarna har genomförts

Återföring av nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet, har föreningens fastighet stigit i värde. Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte av garageportar
2013-2014	Ny utomhusbelysning
2014	Byte av värmeväxlare och köksfläktar
2016	Fasadrenovering och målning av kvartershus och gruppboestad
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Installation av Telias fibernät
2018	Energideklaration
2020-2021	Fasadrenovering och målning samt byte av entré- och altandörrar.
2022	Installation av elbilsaddning, 3 laddstolpar (6 laddpunkter).
2022	Utbyte av 425 termostatter i samtliga lägenheter.
2024	Ombyggnad utav ventilation i 1 st 4 rumslägenhet till FTX system pga. ej godkänd OVK
2025	Ombyggnad utav ventilationen i resterande 7 st 4 rumslägenheter till F-system, OVK godkänd i hela området.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Sockel/betong lagning . OVK-besiktning gruppboende. Installation Telia Öppen fiber bredband. Ombyggnad ventilation 7 st. 4-rumslägenheter.
2026	Målning av entré partier (gruppboestad). Sockel/betong lagning.
2027	Avloppsledningar: rensning, spillvattenledning. Garantibesiktning 5 år (fasadrenovering, målning, dörrbyte). Asfaltering
2028	Rullportar garage: strykning 2 ggr. OVK-besiktning samlingslokalen.
2029	Cirkulationspump, vatten, byte 0.40 kW / DN40
2030	Träpanel, byte 5 % av ytan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	360	239	264	286	325
Skuldsättning, kr/kvm	6 656	6 757	6 683	6 718	6 753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 656	6 757	6 683	6 718	6 753
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	193	193	196	175
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	919	844	844	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	984	900	902	881
Nettoomsättning, tkr	4 891	4 477	4 116	4 123	4 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 742	151	-101	-444	853
Soliditet, %	33	18	18	17	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). Endast fastighetsel ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingår värme, vatten och tv.

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	2 393 225	0	0	2 393 225
Underhållsfond, kr	3 622 904	0	464 750	4 087 654
S:a bundet eget kapital, kr	6 016 129	0	464 750	6 480 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	721 197	150 627	-464 750	407 074
Årets resultat, kr	150 627	-150 627	8 741 614	8 741 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	871 824	0	8 276 864	9 148 688
S:a eget kapital, kr	6 887 953	0	8 741 614	15 629 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 522 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 250 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	871 824
Årets resultat, kr	8 741 614
Reservation till underhållsfond, kr	-522 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 148 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 148 688

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	4 890 861	4 477 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	21 899
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 890 861	4 499 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 028 808	-2 037 755
Underhåll enligt plan	Not 5	-57 250	-233 940
Övriga externa kostnader	Not 6	-327 781	-395 923
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 712	-315 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	7 151 255	-706 785
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		4 508 704	-3 690 097
RÖRELSERESULTAT		9 399 565	809 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 066	311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 017	-658 831
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-657 951	-658 520
ÅRETS RESULTAT		8 741 614	150 627



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	42 773 831	35 622 576
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	310 273	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 084 104	35 622 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 084 604	35 623 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 253 340	3 036 658
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 219	1 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	112 441	94 601
Summa kortfristiga fordringar		1 367 000	3 133 028
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 767 000	3 133 028
SUMMA TILLGÅNGAR		46 851 604	38 756 104

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 393 225	2 393 225
Fond för yttre underhåll	4 087 654	3 622 904
Summa bundet eget kapital	6 480 879	6 016 129
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	407 074	721 197
Årets resultat	8 741 614	150 627
Summa fritt eget kapital	9 148 688	871 824
Summa eget kapital	15 629 567	6 887 953
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1619 580 000	20 400 000
Summa långfristiga skulder	19 580 000	20 400 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 860 000	10 500 000
Leverantörsskulder	123 147	292 272
Aktuell skatteskuld	Not 1731 099	23 071
Övriga kortfristiga skulder	Not 18582	2 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19627 209	650 676
Summa kortfristiga skulder	11 642 037	11 468 151
Summa skulder	31 222 037	31 868 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 851 604	38 756 104

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 399 565	809 147
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-7 151 255	706 785
	2 248 310	1 515 932
Erhållen ränta	11 951	311
Erlagd ränta	-706 601	-643 534
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 553 660	872 709
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 175	45 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-165 530	-172 571
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 386 956	745 220
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-310 273	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-310 273	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-460 000	340 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-460 000	340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	616 683	1 085 220
Likvida medel vid årets början	3 036 658	1 951 438
Likvida medel vid årets slut	3 653 340	3 036 658
	616 683	1 085 220

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: 5 - 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	20 587 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		
Arsavgifter bostäder	4 609 652	4 201 888
Arsavgiftsbortfall bostäder	-82 590	-75 287
Hysesintäkt bostäder	127 326	116 423
Hysesintäkt garage och bilplatser	193 575	195 513
Hysesintäkt övrigt	3 850	4 200
Konsumtionsavgift el	4 569	8 653
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 928	21 008
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 557	4 947
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	0
	4 890 861	4 477 345
I årsavgift ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	7 450
Elstöd	0	14 449
	0	21 899
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 084	-147 960
Ventilationsrensning	0	-26 441
El	-50 225	-45 530
Uppvärmning	-667 319	-625 064
Vatten	-275 855	-210 702
Renhållning	-122 395	-144 994
TV, bredband, iptelefoni	-58 745	-58 976
Obligatoriska besiktningar	-2 813	-9 188
Serviceavtal	0	-4 450
Förvaltningskostnader	-375 380	-390 900
Försäkringar	-48 862	-49 047
Fastighetsskatt	-357 070	-317 576
Övriga driftskostnader	-15 061	-6 927
	-2 028 808	-2 037 755
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-21 338
Underhåll huskropp utvändigt	0	-152 670
Underhåll mark och utemiljö	-46 000	-6 131
Underhåll garage och bilplatser	0	-35 988
Underhåll övrigt	-11 250	-17 813
	-57 250	-233 940
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 250	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-191 206	-190 575
Kostnader överlåtelse och panter	-9 453	-6 563
Föreningsverksamhet	-6 362	-28 488
Kontorsutrustning och -material	-6 644	-2 125
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 552	-6 180
Konsulter	-42 376	-101 781
Förbrukningsinventarier	-10 489	-9 225
Medlemsavgifter HSB	-27 610	-25 279
Stämma och styrelse	-10 841	-13 707
	-327 781	-395 923

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-89 819	-111 300
Löner för anställda	0	-20 800
Vicevärdsarvode	-36 174	-53 856
Övriga arvoden	-62 330	-71 850
Revisionsarvode	-5 700	-5 700
Sociala avgifter	-34 689	-52 188
	-228 712	-315 694

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-949 380	-684 724
Markanläggningar	-19 148	-19 148
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnad	8 119 783	-2 913
	7 151 255	-706 785

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 341 669	62 341 669
Ingående anskaffningsvärde mark	2 660 000	2 660 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	512 762	512 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 514 431	65 514 431

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 596 907	-11 912 183
Omklassificering från nedskrivning	-8 796 431	0
Årets avskrivningar byggnader	-949 380	-684 724
Ingående avskrivningar markanläggningar	-378 734	-359 586
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 148	-19 148
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 740 600	-12 975 641

Nedskrivning byggnader	0	-16 916 214
------------------------	---	-------------

Utgående redovisat värde	42 773 831	35 622 576
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	39 998 951	32 828 548
Redovisade värden mark	2 660 000	2 660 000
Redovisade värden markanläggningar	114 880	134 028

Fastighetsbeteckning: Lästmakren 1, Springartorpet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991-1992	30 900 000	15 840 000	46 740 000	41 496 000
Bostäder hyreshus	1991	2 890 000	673 000	3 563 000	3 563 000
		33 790 000	16 513 000	50 303 000	45 059 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 572 000	54 572 000
varav i eget förvar	-19 235 000	-19 235 000
Summa ställda säkerheter	35 337 000	35 337 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	74 982	74 982
Utgående anskaffningsvärden	74 982	74 982

Ingående avskrivningar	-74 982	-72 069
Årets avskrivningar	0	-2 913
Utgående avskrivningar	-74 982	-74 982

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets investering	310 273	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	310 273	0

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av ventilation i 8 lägenheter, pga ej godkänd OVK, och planeras vara klart i början av 2025 till en total utgift av ca 650 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 219	1 769
	1 219	1 769

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	56 374	54 224
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 521	9 783
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 110	2 984
Upplupna ränteintäkter	16 115	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 321	27 610
	112 441	94 601

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-09	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-05-08	900 000	0
			2 400 000	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,20%	2026-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-12-01	10 040 000	460 000
Stadshypotek AB	1,19%	2025-03-01	10 400 000	0
			30 440 000	460 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 580 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 460 000
Lån som ska konverteras inom ett år 10 400 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 860 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 140 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	31 099	22 827
Slutskatteskuld föregående år	0	244
	31 099	23 071

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	582	328
Personalens källskatt	0	1 346
Arbetsgivaravgifter	0	458
	582	2 132

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	20 800
Upplupna sociala avgifter	0	6 535
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 571	76 529
Upplupna räntekostnader	40 460	61 044
Upplupen revision	13 800	11 800
Upplupen fastighetsförvaltning	0	8 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	486 378	465 168
	627 209	650 676

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Aster Boberg Menghestu

Daniel Ljungberg

Jörgen Andersson

Porya Andersson

Thomas Backhage

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

Tore Schülke
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lästmakaren i Kalmar, org.nr. 732400-0756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lästmakaren 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. 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 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 Lästmakaren 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

Tore Schülke
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PORYA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:35:53



ASTER BOBERG MENGHESTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:52:25



DANIEL LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 12:13:51



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:46:13



THOMAS BACKHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 14:55:30



TORE SCHÜLKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:26:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:19:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TORE SCHÜLKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:27:31



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:19:04



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.