



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Radhus i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Radhus i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0822 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barkborren 2		1954
Myran 2		1954
Nyckelpigan 2		1954
Sorgmanteln 1		2000

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 170
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	130
21	garageplatser	462
Totalt 44 objekt		2 762

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Andersson	Ordförande	2024-01-01	
Lars Lindberg	Ledamot	2024-01-01	
Hampus Delborn	Ledamot	2024-01-01	
Robert Larsson	Ledamot	2024-01-01	
Petter Söderman	Ledamot	2024-01-01	
Alexandra Sederin	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Erica Andersson	Ledamot	2024-06-16	
Erica Andersson	Suppleant	2024-01-01	2024-05-21
Jenni Blomdahl	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Andersson, Lars Lindberg, Petter Söderman, Robert Larsson samt Erica Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Andersson, Lars Lindberg, Hampus Delborn och Robert Larsson.

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

Valberedning har varit: Jennie Anderberg (ordförande) samt Jenni Blomdahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2024-11-03.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Ommålning av fasader på samtliga hus
1999	Ommålning av takfot/gavelsprång
2000	Nybyggnation av 12 st garage
2008-2009	Relining avloppsledningar Byte vattenledningar Badrumsrenoveringar Byte av elnät
2012	Renovering av samtliga balkonger samt målning av balkongräcken Nya putsfasader på garagelängorna på Jutnabbevägen
2015	Nya förråd iordningsställdes i gamla skyddsrummet på Jungmansgatan
2017	Målning av fönster i söderläge
2018	Byte av yttertak, hänggrännor, stuprör plåt m.m.
2019	OVK-besiktning Energideklaration
2020	Nya separata fjärrvärmecentraler i respektive radhuslänga Målning av undertak och skärmväggar på samtliga balkonger Byte va vattenservis på Jutnabbevägen
2022	Utbyte av garageportar Jutnabbevägen
2024	Utbyte av anslutning för avlopp Jutnabbevägen

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

Fortsätta utreda behov av renovering av fasader på de tre huvudbyggnaderna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	152	153	157	217
Skuldsättning, kr/kvm	1 533	1 537	1 721	1 728	1 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 841	1 845	2 067	2 076	2 097
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	193	206	209	205	190
Årsavgifter, kr/kvm	646	622	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	569	666	650	634	634
Nettoomsättning, tkr	1 572	1 507	1 494	1 458	1 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	98	79	78	-232
Soliditet, %	47	48	45	44	44

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, tv och bredband. El ingår inte i årsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 107 585 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-01-01.

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	64 180	0	0	64 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 234 822	0	-140 749	2 094 073
S:a bundet eget kapital, kr	2 299 002	0	-140 749	2 158 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 777 613	97 705	140 749	2 016 068
Årets resultat, kr	97 705	-97 705	-82 358	-82 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 875 318	0	58 391	1 933 710
S:a eget kapital, kr	4 174 320	0	-82 358	4 091 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 290 749 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 875 318
Årets resultat, kr	-82 358
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	290 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 933 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 933 709

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	1 572 206	1 517 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 926
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 572 206	1 530 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-965 872	-927 955
Underhåll enligt plan	Not 5	-290 749	-91 274
Övriga externa kostnader	Not 6	-98 716	-107 417
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-22 802	-20 958
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-231 814	-231 814
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 609 954	-1 379 418
RÖRELSERESULTAT		-37 749	151 578
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 108	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 717	-53 975
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-44 609	-53 873
ÅRETS RESULTAT		-82 358	97 705



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 644 701	7 876 515
Summa materiella anläggningstillgångar		7 644 701	7 876 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 645 201	7 877 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		610 600	819 336
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 032	14 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 644	43 391
Summa kortfristiga fordringar		673 276	876 776
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	306 351	0
Summa kortfristiga placeringar		306 351	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	882	612
Summa kassa och bank		882	612
Summa omsättningstillgångar		980 509	877 388
SUMMA TILLGÅNGAR		8 625 710	8 754 403



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	64 180	64 180
Fond för yttre underhåll	2 094 073	2 234 822
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 158 253	2 299 002
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 016 068	1 777 613
Årets resultat	-82 358	97 705
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 933 710	1 875 318
Summa eget kapital	4 091 963	4 174 321
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 330 255	4 234 780
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 330 255	4 234 780
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	904 525	9 700
Leverantörsskulder	70 707	93 388
Aktuell skatteskuld	Not 16 12 123	23 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 216 138	219 114
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 203 493	345 303
Summa skulder	4 533 748	4 580 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 625 710	8 754 403



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-37 749	151 578
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	231 814	231 814
Övriga poster	0	0
	194 065	383 392
Erhållen ränta	6 964	102
Erlagd ränta	-53 725	-55 095
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	147 304	328 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 092	-15 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-36 627	47 325
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	107 585	360 114
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 700	-509 700
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-9 700	-509 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 885	-149 586
Likvida medel vid årets början	819 948	969 534
Likvida medel vid årets slut	917 833	819 948
	97 885	-149 586

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 uppgifter 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

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 förlåna eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 371 024	1 305 732
Årsavgifter lokaler	115 196	109 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 544	51 294
Hysesintäkt övrigt	14 670	16 376
Konsumtionsavgift värme	17 052	14 680
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 725	9 284
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	10 001
	1 572 206	1 517 071

I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	13 926
	0	13 926

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-20 151	-46 143
El	-46 887	-54 796
Uppvärmning	-342 290	-312 125
Vatten	-143 210	-106 870
Renhållning	-47 617	-47 616
TV, bredband, iptelefoni	-37 656	-37 636
Förvaltningskostnader	-110 188	-110 292
Försäkringar	-16 958	-17 450
Fastighetsskatt	-200 025	-195 027
Övriga driftskostnader	-890	0
	-965 872	-927 955

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-16 404
Underhåll installationer	-231 274	-64 620
Underhåll huskropp utvändigt	-8 271	0
Underhåll övrigt	-51 204	-10 250
	-290 749	-91 274

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 750	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-63 378	-60 372
Kostnader överlåtelse och panter	-3 724	-7 247
Föreningsverksamhet	0	-845
Förbrukningsinventarier	0	-12 578
Medlemsavgifter HSB	-15 130	-13 855
Stämma och styrelse	-735	-1 020
	-98 716	-107 417

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 400	-15 900
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-3 902	-3 558
	-22 802	-20 958
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-231 814	-231 814
	-231 814	-231 814



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

12 324 866

12 324 866

Ingående anskaffningsvärde mark

130 600

130 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 455 466

12 455 466

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 578 951

-4 347 137

Årets avskrivningar byggnader

-231 814

-231 814

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 810 765

-4 578 951

Utgående redovisat värde

7 644 701

7 876 515

Redovisade värden byggnader

7 514 101

7 745 915

Redovisade värden mark

130 600

130 600

Fastighetsbeteckning: Myran 2, Sorgmanteln 1, Barkborren 2, Nyckelpigan 2**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1954

16 568 000

25 284 000

41 852 000

35 222 000

16 568 000

25 284 000

41 852 000

35 222 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

4 948 000

4 948 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

4 948 000

4 948 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

16 032

14 049

16 032

14 049

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

19 563

18 847

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 416

9 414

Upplupna ränteintäkter

2 144

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 521

15 130

46 644

43 391

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken	306 351	0
	306 351	0

Not 14 BANK

Handelsbanken	882	612
	882	612

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,95%	2025-01-30	904 525	9 700
Stadshypotek AB	1,19%	2026-09-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	1,82%	2027-03-01	830 255	0
			4 234 780	9 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 330 255**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 904 525

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **904 525**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 38 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 186 280

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 123	14 539
Slutskatteskuld föregående år	0	8 562
	12 123	23 101

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 230	43 268
Upplupna räntekostnader	716	724
Upplupen revision	14 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 192	151 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 900
	216 138	219 114

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexandra Sederin

.....
Erica Andersson

.....
Hampus Delborn

.....
Lars Lindberg

.....
Petter Söderman

.....
Robert Larsson

.....
Tomas Andersson

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

Jonathan Sjöström
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Radhus i Kalmar, org.nr. 732400-0822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Radhus 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 Radhus 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

Jonathan Sjöström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 11:40:13



PETTER SÖDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:37:12



LARS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 17:29:25



ERICA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:40:44



ALEXANDRA SEDERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:33:54



ROBERT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:42:41



HAMPUS DELBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:39:29



JONATHAN SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:49:08



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:54:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONATHAN SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:52:04



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:54:30



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.