



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar
Org.nr 732400-3347

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bruksgården i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1972 på fastigheten Majsen 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Baltiska vägen 2-8 och Lybecksvägen 1-19.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-28.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Staffan Gezelius, ordförande
Erika Wickman, vice ordförande
Bengt Karlström, sekreterare
Lena Meyer
Tina Brodin
Mikael Frode

Ann-Christine Adermalm Määttä, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Staffan Gezelius, ordförande
Mikael Frode, vice ordförande
Bengt Karlström, sekreterare
Erika Wickman
Lena Meyer
Tina Brodin

Arvid Fasth, utsedd av HSB Sydost

MD DW SA
BR MF
LY AF TB



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lena Meyer, Tina Brodin och Mikael Frode.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Staffan Gezelius, Bengt Karlström, Tina Brodin och Erika Wickman, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Claes Lindberg vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Staffan Gezelius och Bengt Karlström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Marie Andersson, (ordförande), Lena Karlsson och Hans Timmerstedt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Trappstädningen har ombesörjts av Anette Karlström.
Under året har Bengt och Anette Karlström varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 14 bostadshus med totalt fyrtio trapphus. Fastighetens areal är 85 220 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	32	
2 rum	108	
3 rum	120	
4 rum	<u>12</u>	
Bostäder med bostadsrätt	272	19 212 kvm
Lokal med hyresrätt	1	111 kvm
Garage	82	
P-platser	204	
Besöksparkeringar	12	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal, bastu, solarium, gästlägenhet som bokas mot avgift på vicevärdsexpeditionen.

MD BR SG MF CW
LH AF TS



HSB – där möjligheterna bor

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2004	Byte av varm- och kallvattenkulvertar Nya ljuddämpande takplattor i trapphusen samt kvartershuset
2005	Nybyggnad av 11 garage utmed Djurängsvägen. Samtliga P-platser breddas
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 temperaturreglerade Värmefotografering utförd av fasaden Montering av snörasskydd på samtliga tak Tätningsslister 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 samt satt in passagesystem. Asfaltsarbete på parkering utmed Lybecksvägen, renoverat tak på fastighetsskötarens lokal
2018	Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 9-11 Byte av två tvättmaskiner, två torktumlare och två torkskåp
2019	Energideklaration Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13-15

Miljöfrämjande åtgärder

Laddningsstolpar för elbilar. Nyare tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

SH
MF OW
MD BK
LM AF TB



HSB – där möjligheterna bor

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 884	3 014	3 033	3 117	3 130
Omräkning till normalår i MWh 1)	3 427	3 387	3 302	3 366	3 345
Värmekostnad kr/kvm	132	132	131	132	131
Lokal- och bostadsytan är 19 323 kvm					
El i MWh	904	893	931	909	918
Vatten i kbm	24 308	24 308	25 193	24 512	27 810
Kubikmeter per bostadsrätt	89	89	93	90	102

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Miljöförbättrat innergård (Lybecksvägen 17-19)
- Installerat två laddningsstolpar med uttag för fyra elbilar
- Utökat antalet, samt asfalterat, parkeringsplatserna på Lybecksvägen 17-19
- Renoverat kvarterslokalen och gästlägenheten

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 9 september 2020 av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att samtliga trapphus behöver målas om.

Studie och fritidsverksamhet

Under sommaren och förhösten 2020 anordnades aktivitetsträffar för de boende varannan söndag och den 14 mars hade föreningen en semlefest.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,7 % under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 2,5 % per den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 684 kr/kvm inkl. värme och vatten.

SH
MF
AF
TB
MD
dy



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Av föreningens 272 bostadsrätter har under året 26 (30) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 339 (334). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 490	13 077	12 676	12 397	12 470
Resultat efter finansiella poster	990	433	-503	565	566
Balansomslutning (tkr)	30 179	29 574	29 950	30 466	30 103
Eget kapital (tkr)	6 072	5 083	4 649	5 152	4 587
Soliditet (%)	20,1	17,2	15,5	13,2	15,2
Taxeringsvärde (tkr)	188 561	188 561	151 352	151 352	151 352
-varav byggnad (tkr)	135 065	135 065	110 305	110 305	110 305
Likviditet (%)	63	94	87	92	205
Justerad Likviditet (%)	128	176	176	189	
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	668	650	632	618	618
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	554	554	554	554	554
Total låneskuld (tkr)	19 679	20 039	20 399	20 759	21 119
Låneskuld (kr/kvm*)	1 024	1 043	1 062	1 081	1 099
Underhållsfond (tkr)	2 480	1 882	1 337	1 503	742
Avskrivning (kr/kvm*)	37	27	26	24	24
Räntekostnader (kr/kvm*)	14	17	27	36	41
Räntekänslighet (%)	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Handwritten signatures and initials: MD, LF, AF, TB, and a large signature that appears to be "MFEW".



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 200	0	1 881 659	1 829 266	433 468
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	433 468	-433 468
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 563 000	-1 563 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-964 899	964 899	
Årets resultat					989 858
Belopp vid årets utgång	938 200	0	2 479 760	1 664 633	989 858

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 563 000 kr.
Räntekostnaderna har beräknats till 253 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 262 733,79
Årets resultat	989 857,73
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 563 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	964 899,00
Summa till stämmans förfogande	2 654 490,52

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 654 490,52
-------------------------	---------------------

SH
MF AW
BR AF TS
MD
x/y



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar
Org nr 732400-3347

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 490 179		13 076 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 100		0
Summa rörelseintäkter		13 492 279		13 076 561
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-8 834 994		-9 265 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-774 189		-766 308
Underhåll enligt plan	Not 6	-964 899		-890 855
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-976 338		-886 642
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-704 303		-528 099
Summa rörelsekostnader		-12 254 723		-12 337 231
Rörelseresultat		1 237 556		739 330
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 017		13 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 715		-319 657
Summa finansiella poster		-247 698		-305 862
Årets resultat		989 858		433 468

Tilläggsupplysning

Årets resultat	989 858	433 468
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 563 000	-1 436 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	964 899	890 855
Överföring till balanserat resultat	391 757	-111 677

SK
MF SM
MD
AF 78
LH



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 025 078	21 069 131
Inventarier och installationer	Not 10	41 250	55 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 066 328	21 124 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

24 066 828 **21 124 631**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		8 695	14 981
Kundfordringar		4 375	2 500
Avräkningskonto HSB		2 582 758	4 983 824
Övriga kortfristiga fordringar		4 121	1 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	431 472	363 122
Summa kortfristiga fordringar		3 031 421	5 366 073

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Bank

Summa kassa och bank

	Not 14	81 209	82 991
		81 209	82 991

Summa omsättningstillgångar

6 112 631 **8 449 064**

Summa tillgångar

30 179 459 **29 573 695**

shs
MFCW
AF ZS
LH



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

938 200

938 200

Fond för yttre underhåll

2 479 760

1 881 659

Summa bundet eget kapital

3 417 960

2 819 859

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 664 633

1 829 266

Årets resultat

989 858

433 468

Summa fritt eget kapital

2 654 491

2 262 734

Summa eget kapital

Not 15

6 072 451

5 082 593

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

14 329 381

15 504 686

Summa långfristiga skulder

14 329 381

15 504 686

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 350 061

4 534 756

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 646 013

1 643 958

Leverantörsskulder

982 132

1 026 061

Aktuell skatteskuld

Not 18

23 897

29 525

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

186 081

204 914

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 589 443

1 547 202

Summa kortfristiga skulder

9 777 627

8 986 416

Summa skulder

24 107 008

24 491 102

Summa eget kapital och skulder

30 179 459

29 573 695

SK
MF
MD
AF
dly

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,69 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20-30 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 366 204 kr.

SH
MF CW
AF BR
LY



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Noter		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 825 816	12 480 864
	Hysesintäkt lokaler	61 500	61 500
	Hysesintäkt garage och bilplatser	415 363	351 561
	Hysesintäkt övrigt	373 040	363 989
	Avsatt till inre fond	-250 001	-250 001
	Övriga intäkter i verksamheten	2 130	520
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 837	59 091
	Övriga fakturerade kostnader	0	2 500
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 494	6 537
		13 490 179	13 076 561
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	2 100	0
		2 100	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-488 909	-792 168
	El	-1 239 105	-1 349 575
	Uppvärmning	-2 548 412	-2 558 586
	Vatten	-827 750	-780 447
	Renhållning	-365 312	-378 960
	Bevakningskostnader	-87 301	-75 772
	TV, bredband, iptelefoni	-615 953	-615 910
	Obligatoriska besiktningar	0	-69 013
	Serviceavtal	-75 405	-96 918
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 964 026	-1 949 718
	Försäkringar	-162 968	-173 804
	Fastighetskatt	-414 298	-400 154
	Övriga driftskostnader	-45 555	-24 301
		-8 834 994	-9 265 327
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-25 000	-18 100
	Förvaltningskostnader	-432 628	-432 516
	Kostnader överlåtelse och panter	-56 683	-54 312
	Föreningsverksamhet	-31 088	-59 368
	Kontorsutrustning och -material	-4 535	-3 240
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 978	-19 378
	Konsulter	-45 000	0
	Förbrukningsinventarier	-63 323	-62 343
	Medlemsavgifter HSB	-92 669	-90 951
	Stämma och styrelse	-3 285	-26 100
		-774 189	-766 308

SG OW
MF 78
AF BK
LY



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-253 225	0
Underhåll tvättstuga	0	-70 111
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-263 720	-48 673
Underhåll installationer	-444 754	-161 568
Underhåll mark och utemiljö	0	-190 683
Underhåll övrigt	-3 200	-419 820
	<u>-964 899</u>	<u>-890 855</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-181 200	-162 022
Löner för anställda	-248 235	-262 208
Vicevärdarvode	-192 846	-177 631
Övriga arvoden	-84 900	-35 200
Övriga personalkostnader	0	-497
Revisionsarvode	-14 000	-12 000
Sociala avgifter	-179 312	-155 255
Uttagsskatt*	-75 845	-81 829
	<u>-976 338</u>	<u>-886 642</u>

* Uttag av moms vid lönekostnader över 300 000 kr.

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-355 211	-349 095
Markanläggningar	-335 342	-165 254
Inventarier	-13 750	-13 750
Summa avskrivningar	<u>-704 303</u>	<u>-528 099</u>

SH
YF EW
MD AF TS
LH BK



HSB - där möjligheterna bor

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090.

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 241 964	51 241 964
Årets investering byggnader	244 749 *	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 239 640	7 239 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 256 699	4 354 899
Årets investering markanläggning	3 401 751 *	901 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 384 803	63 738 303

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-39 470 817	-39 121 722
Årets avskrivningar byggnader	-355 211	-349 095
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 198 355	-3 033 101
Årets avskrivningar markanläggningar	-335 342	-165 254
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 359 725	-42 669 172

Utgående bokfört värde	24 025 078	21 069 131
Bokförda värden byggnader	11 660 685	11 771 147
Bokförda värden mark	7 239 640	7 239 640
Bokförda värden markanläggningar	5 124 753	2 058 344

Fastighetsbeteckning: Majsen 1

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Taxeringsvärde					
Bostäder hyreshus	1971	134 000 000	52 000 000	186 000 000	186 000 000
Lokaler	1971	1 065 000	1 496 000	2 561 000	2 561 000
		135 065 000	53 496 000	188 561 000	188 561 000

* Årets investeringar byggnader avser passagesystem till sophusen, där nyttjandetiden är satt till 40 år.
Årets investeringar markanläggningar avser miljöförbättringar på innegården samt asfaltering och utökning av parkeringsplatser, Lybeckvägen 17-19. Nyttjandeperioden är satt till 20 år.

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10 Inventarier och installationer 2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden	134 554	218 093
Årets investeringar	0	68 750
Årets försäljning, utrangering	0	-152 289
Utgående anskaffningsvärden	134 554	134 554
Ingående avskrivningar	-79 554	-218 093
Årets avskrivningar	-13 750	-13 750
Årets försäljning, utrangering	0	152 289
Utgående avskrivningar	-93 304	-79 554
Utgående bokfört värde	41 250	55 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

MD
 LAY
 SH
 MF
 AF
 BK
 DN
 TG



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	193 504	183 613
Förutbetalad kabel-TV och bredband	153 995	153 986
Upplupna ränteintäkter	1 125	1 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 848	24 398
	431 472	363 122

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01
		3 000 000
		3 000 000
		3 000 000
		3 000 000

Not 14 Bank		
Swedbank AB	81 209	82 991
	81 209	82 991

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 200	0	1 881 659	1 829 266	433 468
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	433 468	-433 468
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 563 000	-1 563 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-964 899	964 899	
Årets Resultat					989 858
Belopp vid årets utgång	938 200	0	2 479 760	1 664 633	989 858

OK
 MF CM
 MD AF TS
 H4 BR



HSB - där möjligheterna bor

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,63%	2022-12-01	5 132 975	60 000
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,22%	2021-10-30	5 050 061 *	60 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,20%	2024-06-30	5 321 650	100 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,99%	2025-12-01	4 174 756	140 000
				19 679 442	360 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 329 381**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,27%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 440 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 879 442
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

* Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 583 400	39 583 400
Summa ställda säkerheter	39 583 400	39 583 400

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 643 958	1 610 011
Avsättning	250 001	250 001
Uttag	-247 946	-216 055
	1 646 013	1 643 958

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	23 897	29 173
Slutskatteskuld föregående år	0	352
	23 897	29 525

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	22 782	85 672
Personalens källskatt	87 185	62 433
Arbetsgivaravgifter	59 077	46 596
Övriga kortfristiga skulder	17 037	10 213
	186 081	204 914

BR
 SH
 MF
 AF
 MD
 GN
 TS
 LY



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

Org nr 732400-3347

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	34 197	11 411
Upplupna sociala avgifter	10 759	3 600
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	394 012	407 806
Upplupna räntekostnader	15 387	16 686
Upplupen revision	21 500	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 099 697	1 073 559
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 891	16 140
	1 589 443	1 547 202

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	6 813	1 913
---------	-------	-------

27.5 2021 Kalmar

Staffan Gezelius

Mikael Frode

Bengt Karlström

Erika Wickman

Lena Meyer

Tina Brodin

Arvid Fash

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-6-16

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 16/6 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor