



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Jätten i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

## 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 1984 på fastigheten Jätten 5 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Klunkens Backe.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-12-16.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 68, varav 2 fullmakter. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt.

#### Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:*

- Anders Carming, ordförande
- Krister Björnerman, vice ordförande
- Katja Westman, sekreterare
- Tony Jonsson
- Jan Fransson
- Ulf Berg
- Patricia Petersson, utsedd av HSB Sydost *PC*



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Anders Carming, ordförande  
Kristers Björnerman, sekreterare  
Katja Westman  
Tony Jonsson  
Jan Fransson  
Ulf Berg  
Patricia Petersson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anders Carming, Tony Jonsson och Kristers Björnerman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Anders Carming, Ulf Berg, Tony Jonsson och Jan Fransson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

### Revisorer

Revisorer har varit Gabriella Szasz med Brit Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman styrelsens ordförande och den efter konstituerande möte utsedde vice ordförande. Styrelsen utser eventuella ersättare. Vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Kristers Björnerman och Katja Westman som fullmäktigeledamöter från bostadsrättsföreningen.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl-Olof Karlsson (ordförande), Eva Hansson och Richard Hallberg.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har ombesörjts av HS Service och Support AB. Under året har Ulf Berg varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 10 bostadshus med totalt 10 trapphus samt ett kvartershus. Fastighetens areal är 25 756 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	50	
3 rum	56	
4 rum	42	
5 rum	<u>4</u>	
Bostäder med bostadsrätt	152	12 263 kvm
Lokal hyresrätt	1	
Garage	93	
P-platser	82	



### Gemensamma utrymmen

Kvarterslokal innehållande 5 tvättstugor, bastu, lokal för max 90 personer med tillhörande kök samt två övernattningsrum. Föreningen har haft ca 570 gästnätter totalt fördelat på våra två rum och lokalen har haft ca 120 bokningar.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade 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 till-/frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

### Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1996-1997	Blästring och hydrofobering av samtliga fasader
2000	Byte av hisselektronik Klunkens Backe 1 och 3
2001	Byte av hisselektronik Klunkens Backe 5 och 7
2002	Installation av bredband
2006-2008	Målning av trapphus och våningsplan
2007	Byte av yttre fönsterbågar till aluminium
2008	Takbyten på höghusen
2010	Nytt elektroniskt låssystem till entrédörrar, kvartershus och bokning av tvättstugor
2011	Nytt ventilationssystem
2014	Installation av LED-belysning på samtliga våningsplan, trapphus, källare samt ytterbelysning. Byte av värmväxlare, expansionskärl, pump och styrdon i undercentralen
2014-2016	Målning av balkonger
2015	Nytt ventilationssystem installerat i hela kvartershuset OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i kvartershuset Byte av panel samt målning av kvartershuset
2016	Hetvattenspolning av stammarna Renovering av fasader och byte av ”sprängt” tegel
2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Solcellspaneler kvartershuset
2017-2018	Reparation av cykelhusen
2018	Renovering av golv och väggar i tvättstugorna, samt installation av automatisk tvättmedelsdosering till alla tvättmaskiner. Underhåll av utemiljön vid Klunkens Backe 15, nya murar, staket m.m.
2019	Energideklaration Nya garagetak och garageportar med fjärrkontroll samt målning av alla garage Uppgradering av låsanordningar i samtliga hissar Ny gång-/cykelbana mellan KB 5 och KB 7 inkluderat ny gräsmatta och murar Nyanläggning av ett flertal planteringar



### Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har miljöhus för källsortering av sopor. Föreningen har ett samarbetsavtal med Avent för att sänka vår energiförbrukning avseende ventilation och uppvärmning. LED belysning används där det är möjligt. Solcellspaneler har installerats på kvartershusets tak, under 2019 har 27 000 kwh producerats. Automatisk tvättmedelsdosering. Projektering för individuell elmätning och solex pågår och kommer att startas under 2020 om vederbörliga beslut tas på stämma och extrastämma.

### Övrigt

Föreningen har en hemsida med adress: [www.hsb.se/sydost/brf/jatten](http://www.hsb.se/sydost/brf/jatten). Arbete pågår för att förbättra och uppdatera hemsidan. E-postadress: [brf.jetten@gmail.com](mailto:brf.jetten@gmail.com)

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el


	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 076,5	1 113,7	1 095,0	1 125,2	1 140,4
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 209,9	1 212,3	1 182,4	1 202,4	1 284,1
Värmekostnad kr/kvm	73	75	73	76	73
Lokal och bostadsytan är 12 263 kvm					
El i MWh	108,5	107,2	109,8	138,3	127,9
Vatten i kbm	13 325	13 310	13 202	12 691	14 341
Kubikmeter per bostadsrätt	88	88	87	83	94

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

- Energideklaration
- Nya garagetak och garageportar med elektrisk manövrering via fjärrkontroll
- Målning av alla garage
- Uppgradering av låsanordningar i samtliga hissar
- Inköp och installation av hjärtstartare
- Ny gång-/cykelbana mellan KB 5 och KB 7 inkluderat ny gräsmatta och murar
- Nyanläggning av ett flertal planteringar, detta i samarbete med Ängsbackens handelsträdgård

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. 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 15 maj 2019 av Johan Karlsson (byggkonsult HSB Sydost), Ulf Berg, Jan Fransson och Anders Carming. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Arbete fortgår vad gäller sprängningar i fasadteglet sedan tidigare. 



### Studie och fritidsverksamhet

- Jättecafé har hållits vid ca 10 tillfällen med olika föredragshållare och musikanter
- Under året har julgransraskning, knytgille och luciafest anordnats
- ”Batteribytardagen” anordnades första advent då medlemmarna kunde hämta nya batterier till sina brandvarnare
- HLR-utbildning där ca 60 medlemmar deltog

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3% 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 755 kr/kvm inkl. värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 152 bostadsrätter har under året 7 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 201 (201). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 665	9 393	9 368	9 382	9 410
Resultat efter finansiella poster	371	-549	967	795	211
Balansomslutning (tkr)	62 250	61 653	63 372	63 323	64 217
Eget kapital (tkr)	7 218	6 847	7 395	6 428	5 634
Soliditet (%)	12	11	12	10	9
Taxeringsvärde (tkr)	128 271	103 952	103 952	103 952	92 157
-varav byggnad (tkr)	92 683	76 841	76 841	76 841	69 246
Likviditet (%)	36	21	171	131	118
Justerad Likviditet (%)	126	173			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	755	733	733	733	733
Total låneskuld (tkr)	52 022	52 523	53 351	54 057	55 745
Låneskuld (kr/kvm*)	4 242	4 283	4 351	4 408	4 546
Underhållsfond (tkr)	1 624	1 627	2 550	1 566	1 277
Avskrivning (kr/kvm*)	122	115	115	114	114
Räntekostnader (kr/kvm*)	105	103	114	124	143
Räntekänslighet (%)	5,6	5,8	5,9	6,0	

\*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.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 914 984	0	1 626 565	2 853 679	-548 581
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-548 581	548 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 070 000	-1 070 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 072 149	1 072 149	
Årets resultat					370 885
Belopp vid årets utgång	2 914 984	0	1 624 416	2 307 247	370 885

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 900 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 045 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

Under 2020 kommer kvarterslokalen med tillhörande kök att byggas ut enligt medlemmarnas önskemål. I samband med det kommer bastun att flyttas och en ny lokal anläggas för gym eller dylikt. Antalet toaletter kommer att utökas.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 305 097,78
Årets resultat	370 884,59
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 070 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 072 149,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 678 131,37</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 678 131,37
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	9 664 598	9 392 587
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 664 598</b>	<b>9 392 587</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-4 294 509	-4 376 540
Övriga externa kostnader	Not 4	-534 482	-494 950
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 072 149	-1 822 953
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-630 464	-590 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 851	-1 416 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 024 455</b>	<b>-8 701 624</b>

**Rörelseresultat****1 640 143**      **690 963****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 990	19 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 292 248	-1 259 426
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 269 258</b>	<b>-1 239 544</b>

**Årets resultat****370 885**      **-548 581****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		370 885	-548 581
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 070 000	-900 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 072 149	1 822 953
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>373 033</b>	<b>374 372</b>

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	57 475 178	56 145 327
Inventarier och installationer	Not 9	5 996	14 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 481 174</b>	<b>56 159 919</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****57 481 674** **56 160 419****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		4 305	2 276
Avräkningskonto HSB		2 361 648	1 022 171
Övriga kortfristiga fordringar		1 280	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	395 394	467 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 762 627</b>	<b>1 492 432</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

Bank

Not 13	5 684	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 684</b>	<b>0</b>

**Summa omsättningstillgångar****4 768 311** **5 492 432****Summa tillgångar****62 249 985** **61 652 851**



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 914 984

2 914 984

Fond för yttre underhåll

1 624 416

1 626 565

**Summa bundet eget kapital**

4 539 400

4 541 549

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 307 247

2 853 679

Årets resultat

370 885

-548 581

**Summa fritt eget kapital**

2 678 132

2 305 098

**Summa eget kapital**

Not 14

7 217 532

6 846 647

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

41 673 090

28 108 347

**Summa långfristiga skulder**

41 673 090

28 108 347

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

10 349 185

24 414 552

Medlemmarnas inre fond

Not 16

1 113 103

1 062 610

Leverantörsskulder

705 104

574 858

Aktuell skatteskuld

Not 17

18 966

17 440

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

8 672

8 885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 164 333

619 512

**Summa kortfristiga skulder**

13 359 363

26 697 857

**Summa skulder**

55 032 453

54 806 204

**Summa eget kapital och skulder**

62 249 985

61 652 851



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 2,0% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 34 168 798 kr. *ll*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 261 720	8 992 032
	Hysesintäkt garage och bilplatser	531 300	530 000
	Hysesintäkt övrigt	14 400	14 400
	Avsatt till inre fond	-180 023	-180 023
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 984	379
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 504	23 632
	Övriga fakturerade kostnader	10 153	4 157
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	1 560	8 010
		<u>9 664 598</u>	<u>9 392 587</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-221 509	-387 406
	El	-159 807	-145 852
	Uppvärmning	-901 160	-914 542
	Vatten	-429 811	-422 596
	Renhållning	-200 106	-200 537
	TV, bredband, iptelefoni	-231 160	-231 110
	Obligatoriska besiktningar	-51 931	-3 675
	Serviceavtal	-189 963	-174 957
	Hissar serviceavtal & besiktning	-72 692	-67 036
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 366 827	-1 410 805
	Försäkringar	-145 039	-128 478
	Fastighetsskatt	-242 014	-232 744
	Övriga driftskostnader	-82 490	-56 803
		<u>-4 294 509</u>	<u>-4 376 540</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 500	-12 850
	Förvaltningskostnader	-301 076	-302 583
	Andrahandsuthyrningsavgift	-699	-228
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 736	-27 042
	Föreningsverksamhet	-38 852	-25 493
	Kontorsutrustning och -material	-3 530	-3 559
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 139	-21 252
	Konsulter	-8 531	-12 813
	Förbrukningsinventarier	-48 104	-7 959
	Medlemsavgifter HSB	-53 031	-53 031
	Stämma och styrelse	-32 284	-28 141
		<u>-534 482</u>	<u>-494 950</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-1 104 724
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-81 126,00	0
	Underhåll installationer	-273 995,00	-155 482
	Underhåll huskropp utvändigt	-34 903,00	-152 024
	Underhåll mark och utemiljö	-580 180,00	-64 372
	Underhåll garage och bilplatser	0,00	-125 000
	Underhåll övrigt	-101 944,50	-221 351
		<u>-1 072 149</u>	<u>-1 822 953</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-155 419	-156 728
Vicevärdsarvode	-242 000	-213 328
Övriga arvoden	-118 218	-102 498
Övriga personalkostnader	-370	0
Revisionsarvode	-9 650	-10 000
Sociala avgifter	-104 807	-103 234
Utbildning	0	-5 200
	<u>-630 464</u>	<u>-590 988</u>

**Not 7 Avskrivningar**

Byggnader	-1 484 255	-1 403 852
Inventarier	-8 596	-12 341
	<u>-1 492 851</u>	<u>-1 416 193</u>

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 025 411	73 025 411
Årets investering byggnader, garagerenovering	2 814 106	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 608 750	4 608 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 448 267</b>	<b>77 634 161</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-21 488 834	-20 084 982
Årets avskrivningar byggnader	-1 484 255	-1 403 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 973 089</b>	<b>-21 488 834</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>57 475 178</b>	<b>56 145 327</b>
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	52 866 428	51 536 577
Bokförda värden mark	4 608 750	4 608 750

**Fastighetsbeteckning: Jätten 5**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	91 000 000	34 000 000	125 000 000	101 000 000
Lokaler	1983	1 683 000	1 588 000	3 271 000	2 952 000
		<b>92 683 000</b>	<b>35 588 000</b>	<b>128 271 000</b>	<b>103 952 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	239 409	239 409
Utgående anskaffningsvärden	239 409	239 409
Ingående avskrivningar	-224 817	-212 476
Årets avskrivningar	-8 596	-12 341
Utgående avskrivningar	-233 413	-224 817
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 996</b>	<b>14 592</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	154 014	145 039
Förutbetald kabel-TV och bredband	57 195	57 785
Förutbetald administration	0	68 750
Upplupna ränteintäkter	6 047	9 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 138	187 160
	<b>395 394</b>	<b>467 983</b>

### Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-03-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån	0,70%	2020-06-01	1 000 000	3 000 000
			<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 13 Bank

Handelsbanken			5 684	0
			<b>5 684</b>	<b>0</b>

### Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 914 984	0	1 626 565	2 853 679	-548 581
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-548 581	548 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 070 000	-1 070 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 072 149	1 072 149	
Årets Resultat					370 885
Belopp vid årets utgång	<b>2 914 984</b>	<b>0</b>	<b>1 624 416</b>	<b>2 307 247</b>	<b>370 885</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,29%	2023-03-01	5 541 993	125 244
Stadshypotek AB	2020-07-30	1,78%	2020-07-30	5 384 967 *	175 120
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,99%	2024-06-30	8 240 000	0
Stadshypotek AB	2027-09-01	1,29%	2027-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB	2020-03-02	0,65%	2020-09-01	4 491 714 *	120 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	0,95%	2022-12-01	10 915 214	240 000
Swedbank Hypotek AB	2021-12-20	4,19%	2021-12-20	9 948 387	107 260
				<b>52 022 275</b>	<b>767 624</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>41 673 090</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,83%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 070 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	48 184 155
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	60 720 000	60 720 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 720 000</b>	<b>60 720 000</b>

### Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 062 610	1 058 723
Avsättning	180 023	180 023
Uttag	-129 530	-176 135
	<b>1 113 103</b>	<b>1 062 610</b>



**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	18 966	17 440
	<u>18 966</u>	<u>17 440</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	6 470	5 749
Arbetsgivaravgifter	2 202	3 136
	<u>8 672</u>	<u>8 885</u>

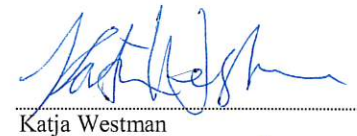
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 972	127 590
Upplupna räntekostnader	76 596	98 766
Upplupen revision	13 500	12 738
Förutbetalda årsavgifter och hyror	759 264	338 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 001	41 853
	<u>1 164 333</u>	<u>619 512</u>

Kalmar 30 / 3 2020

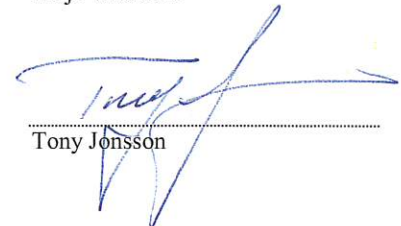
  
Anders Carming

  
Jan Fransson

  
Katja Westman


  
Krister Björnerman


  
Ulf Berg

  
Tony Jönsson

  
Patricia Petersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15

  
Gabriella Szasz  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jätten i Kalmar, org.nr. 732400-0491

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 överträdelse 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 den 15/10 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gabriella Szasz  
Av föreningen vald revisor