



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Jätten i Kalmar
Org. nr 732400-0491

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Jätten 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 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 26 maj 2020 via poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 91, varav 85 poströster och 6 närvarande. På stämman togs beslut om att införa gemensam el samt att installera solceller på höghusen. Beslutet fastställdes med 90 röster för och en röst emot.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:

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

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

Ordinarie ledamöter: Anders Carming, ordförande
Krister Björnerman, sekreterare
Christer Gustafsson
Susann Svensén
Jan Fransson
Ulf Berg
Patricia Petersson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ulf Berg, Jan Fransson och Christer Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Anders Carming, Ulf Berg, Christer Gustafsson 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

Stämman beslutade att styrelsen utser föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost. Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Anders Carming som fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen.

Valberedning

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning 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	4	
Bostäder med bostadsrätt	152	12 263 kvm
Lokal hyresrätt	1	
Garage	93	
P-platser	85	



Gemensamma utrymmen

Kvarterslokal innehållande 5 tvättstugor, bastu, lokal för max 90 personer med tillhörande kök samt två övernattningsrum. Föreningen har haft ca 258 gästnätter totalt fördelat på våra två rum och lokalen har haft ca 63 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.

År	Åtgärd
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 i trapphus, källare samt ytterbelysning. Byte av värmeväxlare, 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 ytskikt i tvättstugorna, samt installation av automatisk tvättmedelsdoserering 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
2020	Installation av solcellspaneler på höghusen samt införande av gemensam el (IMD)



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 samt under 2020 också på höghusen. Under 2020 har 28 068 kWh producerats i anläggningen på kvartershuset. Automatisk tvättmedelsdosering är installerad i alla tvättstugor.

Övrigt

Föreningen har en hemsida med adress: www.hsb.se/sydost/brf/jatten

E-postadress: brf.jetten@gmail.com

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 040,3	1 076,5	1 113,7	1 095,0	1 125,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 236,2	1 209,9	1 212,3	1 182,4	1 202,4
Värmekostnad kr/kvm	74	73	75	73	76
Lokal och bostadsytan är 12 263 kvm					
El i MWh	161,2	108,5	107,2	109,8	138,3
Vatten i kbm	13 756	13 325	13 310	13 202	12 691
Kubikmeter per bostadsrätt	90	88	88	87	83

- 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

- Linjemålning av parkeringsplatserna med nya tydligare nummermarkeringar
- Installation av nya solcellsanordningar på höghusen påbörjad samt införande av IMD
- Nyanläggning av ett flertal planteringar, detta i samarbete med Ängsbackens handelsträdgård
- Renovering av övernattningsrum

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 16 mars 2020 av Johan Karlsson (byggkonsult HSB Sydost). Arbete kommer fortgå vad gäller sprängningar i fasadteglet och i skarvarna som redan konstaterats sedan tidigare.

Studie och fritidsverksamhet

På grund av rådande pandemiläge så har och är all studie och fritidsverksamhet inställd och är så tills vidare.



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 755 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 152 bostadsrätter har under året 11 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 199 (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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 779	9 665	9 393	9 368	9 382
Resultat efter finansiella poster	754	371	-549	967	795
Balansomslutning (tkr)	67 221	62 250	61 653	63 372	63 323
Eget kapital (tkr)	7 972	7 218	6 847	7 395	6 428
Soliditet (%)	12	12	11	12	10
Taxeringsvärde (tkr)	128 271	128 271	103 952	103 952	103 952
-varav byggnad (tkr)	92 683	92 683	76 841	76 841	76 841
Likviditet (%)	65	36	21	171	131
Justerad Likviditet (%)	199	126	173		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	755	755	733	733	733
Total låneskuld (tkr)	55 255	52 022	52 523	53 351	54 057
Låneskuld (kr/kvm*)	4 506	4 242	4 283	4 351	4 408
Underhållsfond (tkr)	1 784	1 624	1 627	2 550	1 566
Avskrivning (kr/kvm*)	122	122	115	115	114
Räntekostnader (kr/kvm*)	77	105	103	114	124
Räntekänslighet (%)	6,0	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	1 624 416	2 307 247	370 885
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				370 885	-370 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			970 000	-970 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-810 681	810 681	
Årets resultat					754 027
Belopp vid årets utgång	2 914 984	0	1 783 735	2 518 813	754 027

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 090 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 956 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

Under 2021 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	2 678 131,37
Årets resultat	754 027,27
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-970 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	810 681,00
Summa till stämmans förfogande	3 272 839,64

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 272 839,64
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 778 917	9 664 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 982	0
Summa rörelseintäkter		9 789 899	9 664 598

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 661 232	-4 294 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 230	-534 482
Underhåll enligt plan	Not 6	-810 681	-1 072 149
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-667 178	-630 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 494 387	-1 492 851
Summa rörelsekostnader		-8 106 708	-8 024 455

Rörelseresultat

1 683 191 **1 640 143**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 760	22 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 924	-1 292 248
Summa finansiella poster		-929 164	-1 269 258

Årets resultat

754 027 **370 885**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	754 027	370 885
Reservering till fond för yttre underhåll	-970 000	-1 070 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	810 681	1 072 149
Överföring till balanserat resultat	594 708	373 033

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	55 990 923	57 475 178
Inventarier och installationer	Not 10	16 545	5 996
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 738 898	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 746 366	57 481 174

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	57 746 866	57 481 674
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 305
Avräkningskonto HSB		4 793 986	2 361 648
Övriga kortfristiga fordringar		423 299	1 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	250 909	395 394
Summa kortfristiga fordringar		5 468 194	2 762 627

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	2 000 000

Bank

Not 15	5 684	5 684
	5 684	5 684

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

	9 473 878	4 768 311
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	67 220 744	62 249 985
--	------------	------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 914 984	2 914 984
Fond för yttre underhåll	1 783 735	1 624 416
Summa bundet eget kapital	4 698 719	4 539 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 518 813	2 307 247
Årets resultat	754 027	370 885
Summa fritt eget kapital	3 272 840	2 678 131

Summa eget kapital

Not 16	7 971 559	7 217 531
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	44 753 160	41 673 090
Summa långfristiga skulder		44 753 160	41 673 090

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 501 491	10 349 185
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 124 953	1 113 103
Leverantörsskulder		1 766 837	705 104
Aktuell skatteskuld	Not 19	25 906	18 966
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	9 220	8 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 067 618	1 164 333
Summa kortfristiga skulder		14 496 025	13 359 363

Summa skulder

59 249 185	55 032 453
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

67 220 744	62 249 985
-------------------	-------------------

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 2,0% av anskaffningsvärdet.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 168 798 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 261 720	9 261 720
	Hysesintäkt garage och bilplatser	633 800	531 300
	Hysesintäkt övrigt	28 100	14 400
	Årsavgift el	17	0
	Avsatt till inre fond	-180 023	-180 023
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 086	6 984
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 116	18 504
	Övriga fakturerade kostnader	0	10 153
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 101	1 559
		9 778 917	9 664 598

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	10 982	0
		10 982	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-465 380	-221 509
	Ventilationsrensning	-58 611	0
	El	-224 341	-159 807
	Uppvärmning	-902 311	-901 160
	Vatten	-470 912	-429 811
	Renhållning	-208 107	-200 106
	TV, bredband, iptelefoni	-228 785	-231 160
	Obligatoriska besiktningar	-2 969	-51 931
	Serviceavtal	-190 672	-189 963
	Hissar serviceavtal & besiktning	-74 182	-72 692
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 353 033	-1 366 827
	Försäkringar	-136 786	-145 039
	Fastighetsskatt	-249 918	-242 014
	Övriga driftskostnader	-95 225	-82 490
		-4 661 232	-4 294 509

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 750	-13 500
	Förvaltningskostnader	-307 062	-301 076
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-699
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 684	-18 736
	Föreningsverksamhet	-21 690	-38 852
	Kontorsutrustning och -material	-3 493	-3 530
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 743	-16 139
	Konsulter	-7 125	-8 531
	Förbrukningsinventarier	-17 178	-48 104
	Medlemsavgifter HSB	-54 029	-53 031
	Stämma och styrelse	-10 476	-32 284
		-473 230	-534 482

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-164 409	-81 126
Underhåll installationer	-181 000	-273 995
Underhåll huskropp utvändigt	-18 334	-34 903
Underhåll mark och utemiljö	-200 619	-580 180
Underhåll garage och bilplatser	-152 181	0
Underhåll övrigt	-94 138	-101 945
	-810 681	-1 072 149

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-183 946	-155 419
Löner för anställda	-7 956	0
Vicevärdsarvode	-263 852	-242 000
Övriga arvoden	-105 169	-118 218
Övriga personalkostnader	0	-370
Revisionsarvode	-10 153	-9 650
Sociala avgifter	-96 102	-104 807
	-667 178	-630 464

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 484 255	-1 484 255
Inventarier	-10 132	-8 596
Summa avskrivningar	-1 494 387	-1 492 851

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

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 839 517	73 025 411
Årets investering byggnader	0	2 814 106
Ingående anskaffningsvärde mark	4 608 750	4 608 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 448 267	80 448 267

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 973 089	-21 488 834
Årets avskrivningar byggnader	-1 484 255	-1 484 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 457 344	-22 973 089

Utgående bokfört värde

55 990 923 57 475 178

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

51 382 173 52 866 428
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	125 000 000
Lokaler	1983	1 683 000	1 588 000	3 271 000	3 271 000
		92 683 000	35 588 000	128 271 000	128 271 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	239 409	239 409
Årets investeringar	20 681	0
Utgående anskaffningsvärden	260 090	239 409
Ingående avskrivningar	-233 413	-224 817
Årets avskrivningar	-10 132	-8 596
Utgående avskrivningar	-243 545	-233 413
Utgående bokfört värde	16 545	5 996

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets investering	1 738 898	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 738 898	0

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och IMD, 1 688 116 kr, samt utbyggnad av kvartershus, 50 782 kr.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	160 766	154 014
Förutbetald kabel-TV och bredband	57 200	57 195
Upplupna ränteutgifter	1 750	6 047
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 193	178 138
	<u>250 909</u>	<u>395 394</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	2 000 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	2 000 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån			0	1 000 000
			<u>4 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 15 Bank

Handelsbanken	5 684	5 684
	<u>5 684</u>	<u>5 684</u>

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 914 984	0	1 624 416	2 307 247	370 885
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	370 885	-370 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			970 000	-970 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-810 681	810 681	
Årets Resultat					754 027
Belopp vid årets utgång	<u>2 914 984</u>	<u>0</u>	<u>1 783 735</u>	<u>2 518 813</u>	<u>754 027</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,29%	2023-03-01	5 416 749	125 244
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	2022-12-01	0,95%	2022-12-01	10 675 214	240 000
Stadshypotek AB	2025-07-30	0,89%	2025-07-30	5 209 847	175 120
Stadshypotek AB	2028-09-01	1,25%	2028-09-01	8 371 714	120 000
Swedbank Hypotek AB	2021-12-20	4,19%	2021-12-20	9 841 127 *	107 260
				55 254 651	767 624

Under året har nyupplåning gjorts med 4 000 000 kr.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	44 753 160
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 070 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 416 531
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	60 720 000	60 720 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	60 720 000	60 720 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 113 103	1 062 610
Avsättning	180 023	180 023
Uttag	-168 172	-129 530
	1 124 953	1 113 103

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	25 903	18 966
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	25 906	18 966

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

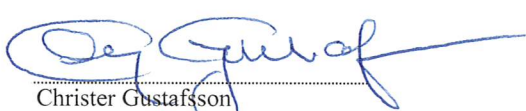
Personalens källskatt	6 879	6 470
Arbetsgivaravgifter	2 341	2 202
	9 220	8 672

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	194 681	121 972
Upplupna räntekostnader	67 604	76 596
Upplupen revision	13 125	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	756 283	759 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 925	193 001
	1 067 618	1 164 333

Kalmar 29/3 2021

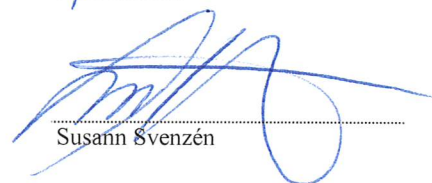
 Anders Carming

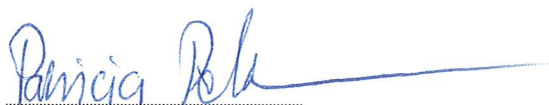

 Christer Gustafsson


 Jan Fransson

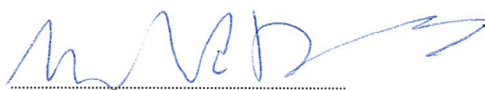

 Krister Björnerman


 Ulf Berg


 Susann Svenzén


 Patricia Petersson
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4-23

 Gabriella Szasz
 Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed 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 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 Jätten i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

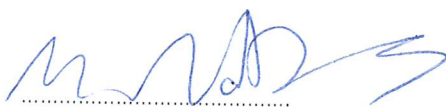
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 23 / 4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gabriella Szasz
Av föreningen vald revisor