

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Storklas 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 1980 på fastigheten Storklas 1 i Kalmar, som föreningen friköpt 2018. Fastighetens adress är Svarvarvägen 1-17.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-30.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 39.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Börje Jacobsson, ordförande
Gunn Thelander, vice ordförande
Marianne Olsson, sekreterare
Carl Rigbäck
Anita Falkestad
Fredrik Lindblom
Eva Rudelius, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Börje Jacobsson, ordförande
Gunn Thelander, vice ordförande
Marianne Olsson, sekreterare
Magnus Krusell
Maria Liljegren Michalsky
Anita Falkestad
Eva Rudelius, utsedd av HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Storklas i Kalmar
Org. nr 732400-0798

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Börje Jacobsson, Gunn Thelander, Magnus Krusell och Maria Liljegren Michalsky.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Börje Jacobsson, Gunn Thelander, Marianne Olsson och Bertil Magnusson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Anita Falkestad.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Ågren med Sture Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Gunn Thelander och Marianne Olsson. Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog fullmäktigeledamoten Marianne Olsson från bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anki Ackzén, (ordförande) och Anita Jonsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och lokalvård har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Bertil Magnusson varit vicevärd, anställd genom HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 15 bostadshus med totalt 120 lägenheter. Fastighetens areal är 33 680 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	34	
3 rum	60	
4 rum	26	
Bostäder med bostadsrätt	120	10 085 kvm
Lokal med hyresrätt	2	48 kvm
Garage	72	
P-platser	62	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett kvartershus med samlingslokal, övernattningsrum, motionsrum, duschrum, bastu och hobbyrum.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MD", "Li", "AF", "ML", "STH", and "VL".

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
1994	Dagislokal 7002 ombyggd till lägenhet
1999-00	Dagislokal 7001 ombyggd till 4 lägenheter
2001	Beklädnad av samtliga tak
2002	Ny reglerutrustning till fjärrvärme
2004	Dagislokal 7003 ombyggd till 4 lägenheter
2004-05	Inglasning och nya tak på balkonger samt renovering av loftgångar
2005	Nya styrdon till fläktarna på taken
2006	Omfattande nyplantering och uppfräschning av yttre miljön
2007	Renovering av föreningslokalen med ny köksinredning och nya golv
2009	Byggnation av nya garage, miljöhus samt cykelrum
2011	Målning av fasader, dörrar och fönster
2012	Renovering av förrådsbodar utanför trappuppgångar
2013	Anläggning av 10 nya p-platser
2014	Montering av PVC-fasader på 5 förråd, 2 servicehus och snickarbod
2015	Tilläggsisolering av alla vindar på bostadshus Nytt låssystem utom till garagen Byte till LED-belysning utomhus
2016	Målning av träfasader på garage, miljöhus och cykelrum Målning av betonggolv på loftgångar Alla kulvertventiler bytta och injustering av värmesystemet Tvättmaskiner med automatiskt doseringssystem för tvättmedel
2017	Ny LED-belysning tvättstugor Ny ventilation tvättstugor
2018	Nya fönster och altandörrar/balkongdörrar i alla lägenheter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration utförda Rensning av frånluftsventilation i alla lägenheter
2020	Nya trappor och entrédörrar till samtliga lägenheter Ny belysning vid trappor och entrédörrar Ny stenläggning framför alla lägenheter

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har miljöhus för källsortering av sopor. Naturrävaror i gödningen till gräsytor. Allt trädgårdsavfall komposteras – kretslopp. LED-belysning i tvättstugor och utomhus. Nya fjärrvärmewäxlare och tryckstyrd cirkulationspump. Hela innergården är gångfartsområde. Tvättmaskinerna har självdosering av tvättmedel.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/storklas
e-post: brfstorklas@telia.com

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "LA ER", "MD", "BR/AF", and "ML YL".

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 100,8	1 151,2	1 175,8	1 202,6	1 204,8
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 308,1	1 293,8	1 279,9	1 298,6	1 287,4
Värmekostnad kr/kvm	93	93	93	96	95
Lokal- och bostadsytan är 10 133 kvm					
El i MWh	131,2	130,5	132,8	131,3	126,1
Vatten i kbm	10 736	9 606	10 123	10 139	9 811
Kubikmeter per bostadsrätt	89	80	84	85	82

- 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

- Nya yttertrappor och entrédörrar till samtliga lägenheter
- Nya belysningsstolpar vid yttertrapporna samt ny belysning vid entrédörrarna
- Ny stenläggning framför alla bostäder
- Uppdaterad ytterbelysning – nytändning och reglering
- Årlig tvättstugservice utförd
- Utfört stambyte i badrum i lägenheterna 71 och 75
- Nya brandvarnare i samtliga lägenheter med 10-års batterier

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats. 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 6 maj 2020 av Börje Jacobsson, vicevärd Bertil Magnusson, Marianne Olsson och Anita Falkestad. Vid besiktningen konstaterades att häcken vid gästparkeringen behöver klippas ned och att man behöver nyanlägga gräsmattorna.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har boulespel, HLR-utbildning samt stavgång – gemensamma veckopromenader, anordnats. Nya styrelsemedlemmar har deltagit på utbildning som anordnats av HSB Sydost.

Årsavgifter

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

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 655 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 bostadsrätter har under året 11 (11) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 (148). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "MD", "LO", "5th", "AF", "Y2", "LA", "MK", and "EK".

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)	6 924	6 838	6 947	6 624	6 639
Resultat efter finansiella poster	1 262	1 431	1 587	1 518	-279
Balansomslutning (tkr)	58 222	48 244	47 381	33 567	33 009
Eget kapital (tkr)	16 118	14 856	13 404	11 839	10 321
Soliditet (%)	28	31	28	35	31
Taxeringsvärde (tkr)	84 835	84 835	64 546	64 546	64 546
-varav byggnad (tkr)	65 982	65 982	51 855	51 855	51 855
Likviditet (%)	21	42	42	163	83
Justerad Likviditet (%)	166	233	146		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	655	645	645	639	639
Total låneskuld (tkr)	40 504	32 046	32 592	20 099	20 645
Låneskuld (kr/kvm*)	4 016	3 178	3 232	1 993	2 047
Underhållsfond (tkr)	4 850	4 855	4 645	4 040	2 671
Avskrivning (kr/kvm*)	114	99	98	84	84
Räntekostnader (kr/kvm*)	39	39	37	26	32
Räntekänslighet (%)	6,1	4,9	5,0	3,1	3,2

*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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Storklas i Kalmar
Org. nr 732400-0798

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 235 200	1 250 000	4 854 696	6 086 030	1 430 553
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				1 430 553	-1 430 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-426 508	426 508	
Årets resultat					1 261 631
Belopp vid årets utgång	1 235 200	1 250 000	4 850 188	7 521 091	1 261 631

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 422 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 482 000 kr.

Övrigt

Planerat stambyte inom en 5-10 års period.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	7 516 582,50
Årets resultat	1 261 630,55
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-422 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	426 508,00
Summa till stämmans förfogande	8 782 721,05

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 782 721,05
-------------------------	--------------

en
LO Li
MD
Bj AP
ML 12

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 923 953	6 837 637
Summa rörelseintäkter		6 923 953	6 837 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 119 650	-3 241 488
Övriga externa kostnader	Not 4	-359 932	-376 382
Underhåll enligt plan	Not 5	-426 508	-212 269
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-212 629	-198 123
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 154 544	-995 733
Summa rörelsekostnader		-5 273 263	-5 023 995
Rörelseresultat		1 650 690	1 813 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 146	11 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 205	-394 675
Summa finansiella poster		-389 059	-383 089
Årets resultat		1 261 631	1 430 553

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 261 631	1 430 553
Reservering till fond för yttre underhåll	-422 000	-422 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	426 508	212 269
Överföring till balanserat resultat	1 266 139	1 220 822

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 676 677	43 795 685
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	52 500
Summa materiella anläggningstillgångar		54 676 677	43 848 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 677 177	43 848 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 798
Avräkningskonto HSB		3 480 980	1 531 382
Övriga kortfristiga fordringar		2 787	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 031	62 629
Summa kortfristiga fordringar		3 544 798	1 595 812
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 544 798	4 395 812
Summa tillgångar		58 221 975	48 244 497

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 235 200	1 235 200
Upplåtelseavgifter	1 250 000	1 250 000
Fond för yttre underhåll	4 850 188	4 854 696
Summa bundet eget kapital	7 335 388	7 339 896

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 521 091	6 086 030
Årets resultat	1 261 631	1 430 553
Summa fritt eget kapital	8 782 721	7 516 583

Summa eget kapital

Not 14	16 118 109	14 856 479
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 320 773	22 903 598
Summa långfristiga skulder		25 320 773	22 903 598

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 183 598	9 142 373
Medlemmarnas inre fond	Not 16	261 961	314 806
Leverantörsskulder		362 629	295 979
Aktuell skatteskuld	Not 17	16 490	12 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	958 415	718 343
Summa kortfristiga skulder		16 783 093	10 484 421

Summa skulder

42 103 866	33 388 019
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

58 221 975	48 244 497
-------------------	-------------------

Ma en
Li
MD
LO
Gr
N
VL

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 1,79 % 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 1 429 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 19 913 473 kr.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storklas i Kalmar

Org nr 732400-0798

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 606 384	6 509 304
	Hysesintäkt garage och bilplatser	273 415	278 415
	Hysesintäkt övrigt	4 950	3 660
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 031	16 253
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 088	19 273
	Övriga fakturerade kostnader	0	10 732
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	85	0
		6 923 953	6 837 637
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-123 859	-189 869
	El	-190 562	-255 791
	Uppvärmning	-940 132	-945 451
	Vatten	-350 105	-299 251
	Renhållning	-152 633	-152 990
	TV, bredband, iptelefoni	-57 096	-57 076
	Serviceavtal	-15 254	-2 864
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-952 476	-1 000 117
	Försäkringar	-84 285	-88 942
	Fastighetsskatt	-191 830	-185 590
	Övriga driftskostnader	-61 418	-63 547
		-3 119 650	-3 241 488
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 700	-10 850
	Förvaltningskostnader	-221 900	-215 585
	Andrahandsuthyrningsavgift	-473	-1 169
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 924	-19 742
	Föreningsverksamhet	-9 706	-5 865
	Kontorsutrustning och -material	-7 203	-4 082
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 585	-13 318
	Konsulter	-4 099	-44 172
	Förbrukningsinventarier	-8 898	1 294
	Medlemsavgifter HSB	-43 725	-42 919
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-1 283	-5 157
	Stämma och styrelse	-5 339	-7 833
	Arrende, hyra, leasing	-7 096	-6 984
		-359 932	-376 382

MD
en LA MC
10 B/ BH
NL



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Storklas i Kalmar

Org nr 732400-0798

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-251 857	0
	Underhåll tvättstuga	-10 580	-11 181
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 391	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-71 919	-201 088
	Underhåll mark och utemiljö	-89 761	0
		-426 508	-212 269
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-156 000	-139 690
	Övriga arvoden	-20 500	-18 700
	Revisionsarvode	-5 500	-6 500
	Sociala avgifter	-30 629	-33 233
		-212 629	-198 123
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 133 044	-974 233
	Markanläggningar	-21 500	-21 500
	Summa avskrivningar	-1 154 544	-995 733

en Ma
Li 100
MD
B/F
Veth

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 491 836	53 291 836
Omklassificering	12 035 536	0
Årets utrangering byggnad	-2 345 000	0
Årets investering byggnader	0	200 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 170 040	6 170 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 567 412	59 876 876

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 930 691	-14 956 458
Årets utrangering byggnad	2 345 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 133 044	-974 233
Ingående avskrivningar markanläggningar	-150 500	-129 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 500	-21 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 890 735	-16 081 191

Utgående bokfört värde

54 676 677 43 795 685

Bokförda värden byggnader	48 463 637	37 561 145
Bokförda värden mark	6 170 040	6 170 040
Bokförda värden markanläggningar	43 000	64 500

Fastighetsbeteckning: Storklas 1, lokaler

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	65 000 000	17 800 000	82 800 000	82 800 000
Lokaler	2009	982 000	1 053 000	2 035 000	2 035 000
		65 982 000	18 853 000	84 835 000	84 835 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	64 078	64 078
Utgående anskaffningsvärden	64 078	64 078
Ingående avskrivningar	-64 078	-64 078
Utgående avskrivningar	-64 078	-64 078

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	52 500	0
Årets Investering	11 983 036	52 500
Omklassificering till Byggnader & Mark	-12 035 536	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	52 500

Årets omklassificering till Byggnader & Mark avser investering i nya utvändiga trappor samt byte av tamburdörrar.
Nyttjande perioden är beräknad till 40 år (tamburdörrar) respektive 50 år (utvändiga trappor).

Handwritten notes and signatures:

- MD
- en
- 3/12
- en
- ML
- 14 100
- 100

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna räntebäringar	0	3 307
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 031	59 322
	<u>61 031</u>	<u>62 629</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-03-01
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-06-01
	<u>0</u>	<u>2 800 000</u>

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 235 200	1 250 000	4 854 696	6 086 030	1 430 553
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 430 553	-1 430 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-426 508	426 508	
Årets Resultat					1 261 631
Belopp vid årets utgång	1 235 200	1 250 000	4 850 188	7 521 091	1 261 631

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2021-04-28	1,02%	2021-04-28	4 625 000 *	100 000
SEB	2023-03-28	1,05%	2023-03-28	6 791 442	180 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,32%	2022-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,15%	2021-10-30	5 278 598 *	160 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,10%	2022-06-01	1 809 331	100 000
Stadshypotek AB	2021-09-01	0,70%	2021-09-01	5 000 000 *	0
Stadshypotek AB	2023-10-30	0,84%	2023-10-30	4 000 000	0
				<u>40 504 371</u>	<u>540 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 320 773
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	37 804 371
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsintekning	40 710 000	37 271 000
Summa ställda säkerheter	<u>40 710 000</u>	<u>37 271 000</u>

en
MD
lee Li MM
gm B/AT
NL

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	314 806	427 772
Uttag	-52 845	-112 966
	261 961	314 806

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 490	12 912
Slutskatteskuld föregående år	0	8
	16 490	12 920

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	152 619	124 424
Upplupna räntekostnader	40 363	36 069
Upplupen revision	10 800	10 850
Upplupen fastighetsförvaltning	1 657	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	556 224	546 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 752	875
	958 415	718 343

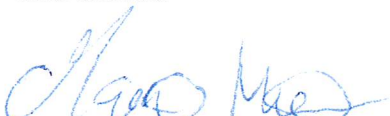
9/5 2021 Kalmar


Börje Jacobsson


Gunn Thelander


Marianne Olsson

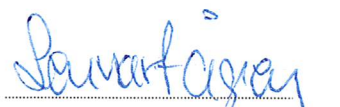

Magnus Krusell

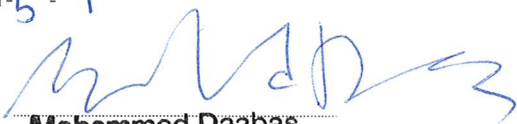

Maria Liljegren Michalsky


Anita Falkestad


Eva Rudelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-9


Lennart Agren
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storklas i Kalmar, org.nr. 732400-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storklas 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. Revisorenas 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 Storklas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

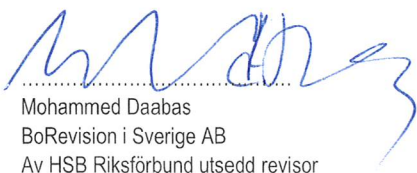
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 9 / 5 2021


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Ågren
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse 2020

Undertecknad, som valts till revisor i HSB Brf. Storklas 2020, avger härmed följande revisionsberättelse:

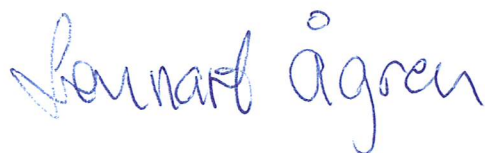
Jag har granskat räkenskaper, kontrollerat fakturorna samt granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrkes

1. Att balans- och resultaträkningarna fastställs
2. Att årets resultat överförs i ny räkning
3. Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2020

Kalmar 2021-04-20

A handwritten signature in blue ink, reading "Gunnar Ågren". The signature is written in a cursive, flowing style.