



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ekdungen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0715 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plöjaren 1		1956
Rättaren 1		1956
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6576
72	p-platser	0
<b>Totalt 162 objekt</b>		<b>6576</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 54 st 3 rok, 18 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pär-Olof Magnusson	Ordförande	2022-01-01	
Edvard Mikkelsen	Ledamot	2022-01-01	
Thomas Danielsson	Ledamot	2022-01-01	
Mona Conradsson	Ledamot	2022-01-01	
Tomas Palmgren	Ledamot	2022-01-01	2022-07-05
Stefan Sandgren	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Tom Wahlgren	Ledamot	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Danielsson och Tom Wahlgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Pär-Olof Magnusson, Thomas Danielsson, Mona Conradsson och Tom Wahlgren.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Bengt Pålsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Madelaine Lindström (ordförande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-04-26.

**Underhåll, investeringar, mm**

Fortsatt energioptimering

Påbörjad infrastruktur för elbilsladdning

Påbörjad elsanering i fastigheterna

Skyddsrumsinventering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Balkongrenovering
1997	Stambyte
2001	Takrenovering
2009-2010	Fasadrenovering och fönsterbyte
2017-2018	Målning av trapphus
2018	Energideklaration
2019	Målning av balkonger och husgrunder
2020	Nytt fjärrvärmesystem
2022	Installation av elbilsaddare

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

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt värmeoptimering
2023	Fortsatt utbyggnad av elbilsaddare
2023	Installation av nytt låssystem
2024	Projektering för eventuellt framtida hissar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	183	224	192	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 404	1 408	1 564	1 571	1 582
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	197	238	171	179	201
Driftskostnad, kr/kvm	354	383	318	343	344
Årsavgifter, kr/kvm	636	627	618	609	600
Totala intäkter, kr/kvm	656	645	637	629	618
Nettoomsättning, tkr	4 311	4 242	4 187	4 133	4 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	743	620	997	122	452
Soliditet, %	28	25	20	13	13

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	170 740	0	0	170 740
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 687 957	0	32 356	2 720 313
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 858 697</b>	<b>0</b>	<b>32 356</b>	<b>2 891 053</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-144 849	620 327	-32 356	443 122
Årets resultat, kr	620 327	-620 327	742 925	742 925
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>475 478</b>	<b>0</b>	<b>710 569</b>	<b>1 186 047</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 334 175</b>	<b>0</b>	<b>742 925</b>	<b>4 077 100</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343 000 kr samt ianspråktagande skett med 310 644 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	475 478
Årets resultat, kr	742 925
Reservation till underhållsfond, kr	-343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	310 644
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 186 047</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 186 047</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 310 825	4 241 560
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 310 825</b>	<b>4 241 560</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 325 315	-2 518 704
Underhåll enligt plan	Not 4	-310 644	-173 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 996	-226 681
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-192 399	-195 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 385	-409 858
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 479 739</b>	<b>-3 524 630</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>831 086</b>	<b>716 930</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 164	-96 603
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-88 161</b>	<b>-96 603</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>742 925</b>	<b>620 327</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 355 700	11 611 588
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 355 700	11 611 588
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 356 200</b>	<b>11 612 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 538	6 438
Avräkningskonto HSB		2 790 636	1 607 054
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 242	1 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 535	160 976
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 016 951	1 775 730
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	36 874	38 424
<i>Summa kassa och bank</i>		36 874	38 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 053 825</b>	<b>1 814 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 410 025</b>	<b>13 426 242</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 740	170 740
Fond för yttre underhåll		2 720 313	2 687 957
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 891 053</u>	<u>2 858 697</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		443 122	-144 849
Årets resultat		742 925	620 327
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 186 047</u>	<u>475 478</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>4 077 100</u></b>	<b><u>3 334 175</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 242 688	9 235 280
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 242 688</u>	<u>9 235 280</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 992 592	22 644
Leverantörsskulder		429 149	207 449
Aktuell skatteskuld	Not 14	12 033	14 311
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 685	7 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	652 778	605 135
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 090 237</u>	<u>856 787</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>10 332 925</u></b>	<b><u>10 092 067</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>14 410 025</u></b>	<b><u>13 426 242</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 15 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 185 108	4 123 284
Hysesintäkt garage och bilplatser	82 050	83 200
Hysesintäkt övrigt	14 834	16 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	28 683	18 076
Övriga primära intäkter och ersättningar	150	0
	<b>4 310 825</b>	<b>4 241 560</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-178 751	-71 390
El	-286 583	-184 918
Uppvärmning	-772 424	-1 129 167
Vatten	-237 606	-252 179
Renhållning	-142 811	-143 029
TV, bredband, iptelefoni	-206 846	-206 666
Serviceavtal	-14 418	-15 528
Förvaltningskostnader	-308 031	-342 753
Försäkringar	-34 095	-39 253
Fastighetsskatt	-136 710	-131 310
Övriga driftskostnader	-7 040	-2 511
	<b>-2 325 315</b>	<b>-2 518 704</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-58 694
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-20 659	0
Underhåll installationer	-271 022	-91 638
Underhåll garage och bilplatser	-18 963	0
Underhåll övrigt	0	-23 633
	<b>-310 644</b>	<b>-173 965</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-126 184	-123 476
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-29 661	-22 121
Föreningsverksamhet	-4 876	-3 866
Kontorsutrustning och -material	-993	-1 190
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 453	-6 492
Konsulter	-8 845	0
Förbrukningsinventarier	-53 654	-1 624
Medlemsavgifter HSB	-34 712	-34 277
Stämma och styrelse	-36 819	-13 712
Arrende, hyra, leasing	-8 800	-8 560
	<b>-329 996</b>	<b>-226 681</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 000	-58 700
Löner för anställda	-14 900	-15 500
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-45 999	-46 722
	<b>-192 399</b>	<b>-195 422</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-321 385	-317 019
Markanläggningar	0	-92 839
	<b>-321 385</b>	<b>-409 858</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 461 881	27 461 881
Årets investering byggnader, laddstolpar	65 497	0
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 894 428</b>	<b>28 828 931</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 183 484	-15 866 465
Årets avskrivningar byggnader	-321 385	-317 019
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 033 859	-941 020
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-92 839
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 538 728</b>	<b>-17 217 343</b>

**Utgående redovisat värde**

11 355 700 11 611 588

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

11 022 509 11 278 397  
333 191 333 191

**Fastighetsbeteckning:** Plöjaren 1, Rättaren 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1956	47 000 000	18 400 000	65 400 000	59 000 000
		<b>47 000 000</b>	<b>18 400 000</b>	<b>65 400 000</b>	<b>59 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 336 100	15 336 100
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 336 100</b>	<b>15 336 100</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	1 256	1 262
Mervärdeskatt	22 986	0
	<b>24 242</b>	<b>1 262</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	44 842	41 218
Förutbetald kabel-TV och bredband	51 683	52 266
Förutbetald fastighetsskötsel	24 034	23 980
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 976	43 512
	<b>194 535</b>	<b>160 976</b>

<b>Not 12 BANK</b>		
Handelsbanken	36 874	38 424
	<b>36 874</b>	<b>38 424</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,28%	2024-10-30	1 704 996	0
Stadshypotek AB	0,82%	2023-12-30	1 992 592	22 644
Stadshypotek AB	0,83%	2024-03-01	2 278 500	0
Stadshypotek AB	0,95%	2025-06-01	3 259 192	0
			<b>9 235 280</b>	<b>22 644</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 242 688</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				1 992 592
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 992 592</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				90 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 122 060
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	10 839	12 037
Slutskatteskuld föregående år	1 194	2 274
	<b>12 033</b>	<b>14 311</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 800	3 540
Arbetsgivaravgifter	1 885	3 708
	<b>3 685</b>	<b>7 248</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	206 068	213 945
Upplupna räntekostnader	5 922	5 922
Upplupen revision	11 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	338 483	351 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 305	23 088
	<b>652 778</b>	<b>605 135</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Edvard Mikkelsen

Mona Conradsson

Pär-Olof Magnusson

Stefan Sandgren

Thomas Danielsson

Tom Wahlgren

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

Bengt Pålsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekdungen i Kalmar, org.nr. 732400-0715

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ekdungen i Kalmar för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Pahlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ekdungen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PÄR-OLOF MAGNUSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:12:23



**THOMAS DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:12:44



**EDVARD MIKKELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:56:05



**MONA CONRADSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:45:22



**STEFAN SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:44:15



**TOM WAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:31:13



**BENGT PÅHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:30:03



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:33:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ekdungen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT PÅHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:28:46



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:33:47



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.