



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ekbacken i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekbacken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769635-6695 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåvingen 12	2018-10-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Blåvingen 12 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2776
28	p-platser	0
Totalt 68 objekt		2776

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jane Röse	Ordförande	2020-11-02	2022-08-09
Jane Röse	Ledamot	2022-08-09	
Magnus Olsson	Ordförande	2022-08-09	
Magnus Olsson	Ledamot	2022-06-28	2022-08-09
Urban Svensson	Ledamot	2022-01-01	
Kim Brandt	Ledamot	2022-01-01	2022-02-13
Malin Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-12-29
Elin Edvinsson	Ledamot	2022-01-01	2022-04-07
David Nyberg	Ledamot	2022-01-01	
Olle Österberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	2022-12-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Urban Svensson och Jane Röse.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jane Röse, Magnus Olsson, Kim Brandt, Malin Johansson, Elin Edvinsson och David Nyberg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

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

Valberedning har varit Philip Lindh (ordförande) och Hanna Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +16% 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.

Efterbesiktning av tvåårsbesiktning gjordes 2022-02-01.

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

Föreningen följer underhållsplanen där mindre arbeten som rengöring av kanaler och obligatorisk ventilationskontroll är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	254	256	265	70
Skuldsättning, kr/kvm	11 911	12 049	12 188	12 327	12 465
Räntekänslighet, %	17	17	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	119	121	113	109	31
Driftskostnad, kr/kvm	305	260	192	194	49
Årsavgifter, kr/kvm	700	690	690	663	663
Totala intäkter, kr/kvm	760	724	720	699	182
Nettoomsättning, tkr	2 111	2 010	2 000	1 942	507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	11	57	89	-52
Soliditet, %	63	63	63	63	62

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 000 000	0	0	58 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	265 162	0	12 474	277 636
S:a bundet eget kapital, kr	58 265 162	0	12 474	58 277 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-171 869	11 270	-12 474	-173 073
Årets resultat, kr	11 270	-11 270	-117 496	-117 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-160 599	0	-129 970	-290 569
S:a eget kapital, kr	58 104 563	0	-117 496	57 987 067

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 526 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	-160 599
Årets resultat, kr	-117 496
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-290 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-290 569

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 110 911	2 010 434
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 110 911	2 010 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-846 900	-722 439
Övriga externa kostnader	Not 4	-218 658	-156 336
Personalkostnader	Not 5	-42 268	-59 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-648 901	-645 936
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 756 727	-1 584 547
RÖRELSERESULTAT		354 184	425 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 491	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 171	-414 617
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-471 680	-414 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 496	11 270
ÅRETS RESULTAT		-117 496	11 270

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	89 808 603	90 413 024
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		89 808 603	90 413 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		89 809 103	90 413 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 142	0
Övriga fordringar	Not 9	605 965	1 359 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 282	45 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		774 389	1 405 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	700 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		700 000	0
Kassa och bank	Not 12	119 709	120 699
<i>Summa kassa och bank</i>		119 709	120 699
Summa omsättningstillgångar		1 594 098	1 525 747
SUMMA TILLGÅNGAR		91 403 201	91 939 271

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll	277 636	265 162
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>58 277 636</u>	<u>58 265 162</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-173 073	-171 869
Årets resultat	-117 496	11 270
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-290 569</u>	<u>-160 599</u>
Summa eget kapital	<u>57 987 067</u>	<u>58 104 563</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 23 000 000	21 563 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>23 000 000</u>	<u>21 563 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 063 750	11 885 000
Leverantörsskulder	88 438	138 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 263 946	247 415
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>10 416 134</u>	<u>12 270 958</u>
Summa skulder	<u>33 416 134</u>	<u>33 834 708</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>91 403 201</u>	<u>91 939 271</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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

Föreningen köpte 2018 samtliga aktier i Kubhuset i Kalmar AB, som ägde fastigheten Blåvingen 12, för 34 000 000 kr, föreningen fick därefter en utdelning från Kubhuset i Kalmar AB på 12 900 000 kr vilket minskade värdet på aktierna. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 078 800 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 943 436	1 914 636
Hysesintäkt garage och bilplatser	65 600	64 800
Konsumtionsavgift el	815	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 836	1 754
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 197	29 244
Övriga fakturerade kostnader	81 027	0
	2 110 911	2 010 434
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-139 323	-21 182
El	-28 334	-16 697
Uppvärmning	-188 767	-200 175
Vatten	-113 059	-118 390
Renhållning	-73 507	-73 507
Obligatoriska besiktningar	0	-34 750
Förvaltningskostnader	-145 122	-165 353
Försäkringar	-30 438	-35 419
Periodiskt underhåll	-118 526	-48 463
Övriga driftskostnader	-9 825	-8 503
	-846 900	-722 439
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-22 500	0
Underhåll installationer	-24 938	0
Underhåll mark och utemiljö	-48 463	-48 463
Underhåll övrigt	-22 625	0
	-118 526	-48 463
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 175	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-123 099	-87 638
Kostnader andrahandsupplåtelse	-483	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-14 659	-27 132
Föreningsverksamhet	-120	-215
Kontorsutrustning och -material	-927	-2 047
Konsulter	-48 765	-1 613
Förbrukningsinventarier	0	-399
Medlemsavgifter HSB	-18 312	-18 077
Stämma och styrelse	-5 118	-5 602
	-218 658	-156 336
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 353	-47 750
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-8 915	-12 087
	-42 268	-59 837
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-648 901	-645 936
	-648 901	-645 936

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 598 176	77 598 176
Årets investering byggnader, laddstolpar	44 480	0
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 642 656	92 598 176

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 185 152	-1 539 216
Årets avskrivningar byggnader	-648 901	-645 936
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 834 053	-2 185 152

Utgående redovisat värde**89 808 603 90 413 024**

Redovisade värden byggnader	74 808 603	75 413 024
Redovisade värden mark	15 000 000	15 000 000

Fastighetsbeteckning: Blåvingen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	47 000 000	8 200 000	55 200 000	44 600 000
		47 000 000	8 200 000	55 200 000	44 600 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 700 000	34 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 700 000	34 700 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	583 847	1 359 361
Fordran mervärdesskatt	22 118	0
	605 965	1 359 361

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		28 468	27 375
Upplupen intäkt el, värme, vatten		815	0
Upplupna ränteintäkter		584	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 415	18 312
		133 282	45 687

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-14	350 000	0
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-06	350 000	0
			700 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank		119 709	120 699
		119 709	120 699

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2023-08-25	10 063 750	385 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2024-09-25	11 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,91%	2025-08-25	11 500 000	0
			33 063 750	385 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 10 063 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 063 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 540 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 138 750

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 402	27 894
Upplupna räntekostnader	21 873	54 990
Upplupen revision	10 800	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 207	139 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 664	11 413
	263 946	247 415

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Magnus Olsson

David Nyberg

Jane Röse

Urban Svensson

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

Niklas Engström

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekbacken i Kalmar, org.nr. 769635-6695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekbacken 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 revisions sed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Ekbacken 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Niklas Engström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

MAGNUS OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 09:29:59



URBAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:29:08



DAVID NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 10:16:22



JANE RÖSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 09:36:01



NIKLAS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:59:15



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 10:50:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

NIKLAS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:59:51



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 10:50:38



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.