



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0715 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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 bildades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

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

Fastigheterna Kalmar Plöjaren 1 och Kalmar Rättaren 1 ägs av föreningen. 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. 2022-12-31.

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	2021-01-01	
Thomas Danielsson	Ledamot	2021-01-01	
Mona Conradsson	Ledamot	2021-01-01	
Tomas Palmgren	Ledamot	2021-01-01	
Tom Wahlgren	Ledamot	2021-01-01	
Edvard Mikkelsen	Ledamot	2021-06-02	
Stefan Sandgren	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär-Olof Magnusson, Thomas Danielsson, Mona Conradsson, Tomas Palmgren, Tom Wahlgren och Edvard Mikkelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Pålsson med Fredrik Karlsson suppleant, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Madelaine Lindström vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog 56 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2022-01-01 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 2021-11-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

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

Några större åtgärder är inte planerade de närmaste åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	183	224	192	191	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 408	1 564	1 571	1 582	1 734
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	171	179	201	177
Driftskostnad, kr/kvm	383	318	343	344	334
Årsavgifter, kr/kvm	627	618	609	600	591
Totala intäkter, kr/kvm	645	637	629	618	604
Nettoomsättning, tkr	4 242	4 187	4 133	4 065	3 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	620	997	122	452	544
Soliditet, %	25	20	13	13	9

### 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	2 578 922	0	109 035	2 687 957
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 749 662</b>	<b>0</b>	<b>109 035</b>	<b>2 858 697</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 033 056	997 243	-109 035	-144 849
Årets resultat, kr	997 243	-997 243	620 327	620 327
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-35 813</b>	<b>0</b>	<b>511 292</b>	<b>475 478</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 713 849</b>	<b>0</b>	<b>620 327</b>	<b>3 334 175</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 965 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	-35 814
Årets resultat, kr	620 327
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 965
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>475 478</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>475 478</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 241 560	4 186 834
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 241 560</b>	<b>4 186 834</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 518 704	-2 088 062
Underhåll enligt plan	Not 4	-173 965	-64 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 681	-310 354
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-195 422	-188 193
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 858	-409 855
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 524 630</b>	<b>-3 061 189</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>716 930</b>	<b>1 125 645</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 603	-128 402
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-96 603</b>	<b>-128 402</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>620 327</b>	<b>997 243</b>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 611 588	12 021 446
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 611 588</u>	<u>12 021 446</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>11 612 088</b></u>	<u><b>12 021 946</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 438	1 263
Avräkningskonto HSB		1 607 054	1 382 575
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 262	1 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	160 976	196 904
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 775 730</u>	<u>1 582 012</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	38 424	39 974
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>38 424</u>	<u>39 974</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 814 154</b></u>	<u><b>1 621 986</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>13 426 242</b></u>	<u><b>13 643 932</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 740	170 740
Fond för yttre underhåll		2 687 957	2 578 922
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 858 697</u>	<u>2 749 662</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-144 849	-1 033 056
Årets resultat		620 327	997 243
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>475 478</u>	<u>-35 813</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>3 334 175</b></u>	<u><b>2 713 849</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 235 280	3 720 232
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 235 280</u>	<u>3 720 232</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		22 644	6 566 336
Leverantörsskulder		207 449	97 777
Aktuell skatteskuld	Not 14	14 311	12 805
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 248	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	605 135	529 248
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>856 787</u>	<u>7 209 851</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>10 092 067</b></u>	<u><b>10 930 083</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>13 426 242</b></u>	<u><b>13 643 932</b></u>



## 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 123 284	4 062 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 200	83 300
Hysesintäkt övrigt	16 000	15 491
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 000	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 076	25 011
	<b>4 241 560</b>	<b>4 186 834</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-71 390	-86 506
El	-184 918	-138 994
Uppvärmning	-1 129 167	-749 093
Vatten	-252 179	-234 587
Renhållning	-143 029	-145 277
TV, bredband, iptelefoni	-206 666	-206 804
Serviceavtal	-15 528	-5 396
Förvaltningskostnader	-342 753	-357 446
Försäkringar	-39 253	-33 463
Fastighetsskatt	-131 310	-128 610
Övriga driftskostnader	-2 511	-1 886
	<b>-2 518 704</b>	<b>-2 088 062</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-58 694	0
Underhåll installationer	-91 638	-64 725
Underhåll övrigt	-23 633	0
	<b>-173 965</b>	<b>-64 725</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 125	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-123 476	-122 949
Kostnader andrahandsupplåtelse	-238	0
Kostnader överlåtelse och panter	-22 121	-24 750
Föreningsverksamhet	-3 866	-62 436
Kontorsutrustning och -material	-1 190	-3 909
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 492	-7 989
Förbrukningsinventarier	-1 624	-20 050
Medlemsavgifter HSB	-34 277	-34 065
Stämma och styrelse	-13 712	-16 670
Arrende, hyra, leasing	-8 560	-8 536
	<b>-226 681</b>	<b>-310 354</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 700	-54 500
Löner för anställda	-15 500	-14 200
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-46 722	-44 993
	<b>-195 422</b>	<b>-188 193</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-317 019	-317 018
Markanläggningar	-92 839	-92 837
	<b>-409 858</b>	<b>-409 855</b>

2021-12-31 2020-12-31

**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	25 442 695
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-332 064
Årets investering byggnader	0	2 351 250
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 828 931</b>	<b>28 828 931</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-15 866 465	-15 881 511
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	332 064
Årets avskrivningar byggnader	-317 019	-317 018
Ingående avskrivningar markanläggningar	-941 020	-848 183
Årets avskrivningar markanläggningar	-92 839	-92 837
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 217 343</b>	<b>-16 807 485</b>

**Utgående redovisat värde**

11 611 588 12 021 446

Redovisade värden byggnader	11 278 397	11 595 416
Redovisade värden mark	333 191	333 191
Redovisade värden markanläggningar	0	92 839

**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	42 000 000	17 000 000	59 000 000	59 000 000
		<b>42 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	1 262	1 270
	<b>1 262</b>	<b>1 270</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	41 218	39 253
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 266	51 665
Förutbetald fastighetsskötsel	23 980	97 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 512	8 560
	<b>160 976</b>	<b>196 904</b>

<b>Not 12 BANK</b>		
Handelsbanken	38 424	39 974
	<b>38 424</b>	<b>39 974</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	2 015 236	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>9 257 924</b>	<b>22 644</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 235 280**

Nästa års amortering av långfristig skuld 22 644  
Lån som ska konverteras inom ett år 0  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 644**

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 9 144 704  
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	12 037	12 802
Slutskatteskuld föregående år	2 274	3
	<b>14 311</b>	<b>12 805</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

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

2021-12-31

2020-12-31

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	213 945	169 345
Upplupna räntekostnader	5 922	8 525
Upplupen revision	10 500	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	6 990
Förutbetalda årsavgifter och hyror	351 680	320 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 088	14 830
	<b>605 135</b>	<b>529 248</b>

Kalmar

Digitalt signerad av

Pär-Olof Magnusson

Mona Conradsson

Thomas Danielsson

Edvard Mikkelsen

Tomas Palmgren

Tom Wahlgren

Stefan Sandgren

Vår revisionsberättelse har signerats digitalt

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 provar 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 Pålsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-04-06 kl. 08:23:07



**THOMAS DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 11:29:35



**TOMAS PALMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 10:58:53



**MONA CONRADSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 08:42:16



**STEFAN SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 09:13:48



**TOM WAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 11:55:01



**EDVARD MIKKELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 10:43:42



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 11:00:42



**BENGT PÅHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 18:22:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Ekdungen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 11:00:22



**BENGT PÅHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 17:21:55

