



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Blåvingen 12	2018
<b>Totalt 1 objekt</b>	

Fastigheten Kalmar Blåvingen 12 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. 2022-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2776
27	p-platser	0
<b>Totalt 67 objekt</b>		<b>2776</b>

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	2021-01-01	
Urban Svensson	Ledamot	2021-07-01	
Kim Brandt	Ledamot	2021-01-01	2022-02-16
Joakim Bengtsson	Ledamot	2021-01-01	2021-07-01
Malin Johansson	Ledamot	2021-07-01	
Elin Edvinsson	Ledamot	2021-07-01	
Olle Österberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-08	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jane Röse, Kim Brandt, Joakim Bengtsson, Malin Johansson, Elin Edvinsson.

Firman tecknas enligt ovan två i föreningen.

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

Valberedning har varit: Urban Svensson (ordförande) och Tina Dohlin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14, på stämman deltog 15 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-13, på stämman deltog 8 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Någon fastighetsbesiktning har inte utförts under 2021.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Åtgärder efter 2-års besiktningen, som utfördes 2020-09-30, är pågående. Pandemin har gjort att åtgärderna fördröjts.

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

Årtal	Ändamål
2022	Plantering av häck samt uppsättning av grind och pollare
2024	OVK, rensning av ventilationskanaler FT-system
2025	5-års besiktning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	254	256	265	70	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 049	12 188	12 327	12 465	0
Räntekänslighet, %	17	18	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	121	113	109	31	0
Driftskostnad, kr/kvm	260	192	194	49	0
Årsavgifter, kr/kvm	690	690	663	663	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	720	699	182	0
Nettoomsättning, tkr	2 010	2 000	1 942	507	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	57	89	-52	0
Soliditet, %	63	63	63	62	0

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	215 625	0	49 537	265 162
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>58 215 625</b>	<b>0</b>	<b>49 537</b>	<b>58 265 162</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-179 398	57 066	-49 537	-171 869
Årets resultat, kr	57 066	-57 066	11 270	11 270
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-122 332</b>	<b>0</b>	<b>-38 267</b>	<b>-160 599</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>58 093 293</b>	<b>0</b>	<b>11 270</b>	<b>58 104 563</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skatt med 48 463 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	-122 332
Årets resultat, kr	11 270
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 463
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-160 599</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>-160 599</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	2 010 434	1 999 778
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 010 434</b>	<b>1 999 778</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-722 439	-532 521
Övriga externa kostnader	Not 4	-156 336	-269 043
Personalkostnader	Not 5	-59 837	-32 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-645 936	-645 936
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 584 547</b>	<b>-1 480 304</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>425 887</b>	<b>519 474</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 617	-462 408
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 617</b>	<b>-462 408</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>11 270</b>	<b>57 066</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 270</b>	<b>57 066</b>

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	90 413 024	91 058 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		90 413 024	91 058 960
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 413 524</b>	<b>91 059 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 9	1 359 361	1 052 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 687	26 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 405 048	1 078 427
Kassa och bank	Not 11	120 699	121 199
<i>Summa kassa och bank</i>		120 699	121 199
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 525 747</b>	<b>1 199 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 939 271</b>	<b>92 259 086</b>

# BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		265 162	215 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>58 265 162</u>	<u>58 215 625</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-171 869	-179 398
Årets resultat		11 270	57 066
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-160 599</u>	<u>-122 332</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>58 104 563</b></u>	<u><b>58 093 293</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>21 563 750</u>	<u>33 448 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 563 750</u>	<u>33 448 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 885 000	385 000
Leverantörsskulder		138 543	79 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>247 415</u>	<u>252 834</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 270 958</u>	<u>717 043</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>33 834 708</b></u>	<u><b>34 165 793</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>91 939 271</b></u>	<u><b>92 259 086</b></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

#### 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.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 914 636	1 914 636
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 800	65 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 754	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 244	19 342
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-1
	<b>2 010 434</b>	<b>1 999 778</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-21 182	-20 637
El	-16 697	-10 388
Uppvärmning	-200 175	-187 279
Vatten	-118 390	-115 751
Renhållning	-73 507	-69 657
Obligatoriska besiktningar	-34 750	-18 750
Förvaltningskostnader	-165 353	-64 464
Försäkringar	-35 419	-33 115
Periodiskt underhåll	-48 463	-7 625
Övriga driftskostnader	-8 503	-4 855
	<b>-722 439</b>	<b>-532 521</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll mark och utemiljö	-48 463	0
Underhåll övrigt	0	-7 625
	<b>-48 463</b>	<b>-7 625</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 375	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-87 638	-84 268
Kostnader andrahandsupplåtelse	-238	0
Kostnader överlåtelse och panter	-27 132	-21 933
Föreningsverksamhet	-215	-210
Kontorsutrustning och -material	-2 047	-1 306
Konsulter	-1 613	-129 699
Förbrukningsinventarier	-399	-5 194
Medlemsavgifter HSB	-18 077	-8 983
Stämma och styrelse	-5 602	-3 700
	<b>-156 336</b>	<b>-269 043</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 750	-25 688
Sociala avgifter	-12 087	-7 117
	<b>-59 837</b>	<b>-32 804</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-645 936	-645 936
	<b>-645 936</b>	<b>-645 936</b>

	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 598 176	77 598 176			
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 598 176</b>	<b>92 598 176</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 539 216	-893 280			
Årets avskrivningar byggnader	-645 936	-645 936			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 185 152</b>	<b>-1 539 216</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 413 024</b>	<b>91 058 960</b>			
Redovisade värden byggnader	75 413 024	76 058 960			
Redovisade värden mark	15 000 000	15 000 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Blåvingen 12				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	37 000 000	7 600 000	44 600 000	44 600 000
		<b>37 000 000</b>	<b>7 600 000</b>	<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
Fastighetsinteckning		34 700 000	34 700 000		
varav i eget förvar		0	0		
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>34 700 000</b>	<b>34 700 000</b>		
<b>Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	1 359 361	1 052 133			
	<b>1 359 361</b>	<b>1 052 133</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	27 375	26 294			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 312	0			
	<b>45 687</b>	<b>26 294</b>			
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>					
Swedbank	120 699	121 199			
	<b>120 699</b>	<b>121 199</b>			

2021-12-31

2020-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2023-08-25	10 448 750	385 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2024-09-25	11 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2022-09-23	11 500 000	0
			<b>33 448 750</b>	<b>385 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>21 563 750</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				385 000
Lån som ska konverteras inom ett år				11 500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>11 885 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				31 523 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 894	23 355
Upplupna räntekostnader	54 990	55 021
Upplupen revision	14 000	14 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 118	141 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 413	18 750
	<b>247 415</b>	<b>252 834</b>

Kalmar \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

Jane Röse

Elin Edvinsson

Urban Svensson

Malin Johansson

Olle Österberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Niklas Engström

Revisor vald av föreningsstämman

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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ekbacken 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den / 2022

.....  
Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Niklas Engström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**JANE RÖSE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:35:06



**URBAN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 09:44:42



**OLLE ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 07:39:38



**MALIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 16:25:49



**ELIN EDVINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 13:21:48



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:51:02



**NIKLAS ENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 22:32:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:50:57



**NIKLAS ENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 22:32:10

