



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåvingen 12	2018-10-01	2018

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Blåvingen 12 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

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.
Magnus Olsson	Ordförande	2023-01-01	
Curt Möller	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Jane Röse	Ledamot	2023-01-01	
Piotr Andrzej Adamaszek	Ledamot	2023-06-07	
Gary Robinson	Ledamot	2023-06-07	
Urban Svensson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-07
Philip Lind	Ledamot	2023-06-07	
David Nyberg	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jane Röse, Magnus Olsson, David Nyberg och Philip Lind.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jane Röse, Magnus Olsson och David Nyberg, två i förening.

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

Valberedning har varit Hanna Bengtsson (ordförande) och Robin Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +16%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

I april 2023 uppdaterades värmesystemet med bland annat nya expansionskärl.

I september 2023 genomfördes 5 årsbesiktningen. Arbetet med att åtgärda brister startade i december 2023 med en fastighet, för att beräkna tidsåtgång och att åtgärderna uppfyllde kraven från besiktningen.

Styrelsen beslutade i samband med budgeteringen av 2024 års avgifter att göra en extra amortering på 700 000 kr i samband med låneomläggningen i september 2024 samt att undersöka möjligheterna till investeringar i ny energi.

I samband med föreningsstämman bjöd föreningen på mat och dryck.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	2 årsbesiktning
2023	Klarlagt ansvarsfördelningen enligt ABT06 med entreprenören Kalmargården
2023	Uppdaterat värmesystem
2023	5 årsbesiktning

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 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	232	234	254	256	265
Skuldsättning, kr/kvm	11 807	11 911	12 049	12 188	12 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 807	11 911	12 049	12 188	12 327
Räntekänslighet, %	15	17	17	18	19
Energikostnad, kr/kvm	119	119	121	113	109
Årsavgifter, kr/kvm	812	700	690	690	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	850	760	724	720	699
Nettoomsättning, tkr	2 353	2 111	2 010	2 000	1 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	-117	11	57	89
Soliditet, %	64	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på stora konsultkostnader av engångskaraktär och höga avskrivningskostnader. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassaflöde. Successiv höjning av årsavgifterna kommer att ske under kommande år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 000 000	0	0	58 000 000
Underhållsfond, kr	277 636	0	119 956	397 592
S:a bundet eget kapital, kr	58 277 636	0	119 956	58 397 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-173 073	-117 496	-119 956	-410 525
Årets resultat, kr	-117 496	117 496	-116 787	-116 787
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-290 569	0	-236 743	-527 312
S:a eget kapital, kr	57 987 067	0	-116 787	57 870 280

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 044 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	-290 569
Årets resultat, kr	-116 787
Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-527 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-527 312

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 352 829	2 110 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 180	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 360 009	2 110 911
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-720 581	-846 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 718	-218 658
Personalkostnader	Not 6	-58 325	-42 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 901	-648 901
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 735 525	-1 756 727
RÖRELSERESULTAT		624 484	354 184
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 844	3 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 115	-475 171
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-741 271	-471 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 787	-117 496
ÅRETS RESULTAT		-116 787	-117 496

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	89 159 702	89 808 603
Summa materiella anläggningstillgångar		89 159 702	89 808 603
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		89 160 202	89 809 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 823	35 142
Övriga fordringar	Not 10	572 779	605 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 953	133 282
Summa kortfristiga fordringar		638 555	774 389
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 280 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 280 000	700 000
Kassa och bank	Not 13	17	119 709
Summa kassa och bank		17	119 709
Summa omsättningstillgångar		1 918 572	1 594 098
SUMMA TILLGÅNGAR		91 078 774	91 403 201

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll	397 592	277 636
Summa bundet eget kapital	58 397 592	58 277 636
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-410 525	-173 073
Årets resultat	-116 787	-117 496
Summa ansamlad förlust	-527 312	-290 569
Summa eget kapital	57 870 280	57 987 067
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 890 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder	20 890 000	23 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 885 000	10 063 750
Leverantörsskulder	138 076	88 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 295 418	263 946
Summa kortfristiga skulder	12 318 494	10 416 134
Summa skulder	33 208 494	33 416 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 078 774	91 403 201

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	624 484	354 184
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	648 901	648 901
	<u>1 273 385</u>	<u>1 003 085</u>
Erhållen ränta	10 816	2 907
Erlagd ränta	-722 228	-508 288
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>561 973</u>	<u>497 704</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	132 662	-144 271
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 223	-457
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>737 858</u>	<u>352 976</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-44 480
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-44 480</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-288 750	-385 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-288 750</u>	<u>-385 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	449 108	-76 504
Likvida medel vid årets början	1 403 556	1 480 060
Likvida medel vid årets slut	<u>1 852 664</u>	<u>1 403 556</u>
	449 108	-76 504

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 254 022	1 943 436
Hysesintäkt garage och bilplatser	72 800	65 600
Konsumtionsavgift el	7 274	815
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 847	4 836
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 882	15 197
Övriga fakturerade kostnader	1 000	81 027
Övriga primära intäkter och ersättningar	4	0
	2 352 829	2 110 911
* I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	7 180	0
	7 180	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-74 941	-139 323
El	-23 428	-28 334
Uppvärmning	-177 111	-188 767
Vatten	-130 146	-113 059
Renhållning	-84 965	-73 507
Förvaltningskostnader	-167 710	-145 122
Försäkringar	-38 557	-30 438
Periodiskt underhåll	-19 044	-118 526
Övriga driftskostnader	-4 679	-9 825
	-720 581	-846 900
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-22 500
Underhåll installationer	-19 044	-24 938
Underhåll mark och utemiljö	0	-48 463
Underhåll övrigt	0	-22 625
	-19 044	-118 526
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 225	-7 175
Övriga förvaltningskostnader	-138 247	-123 099
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-483
Kostnader överlåtelse och panter	-15 649	-14 659
Föreningsverksamhet	0	-120
Kontorsutrustning och -material	-449	-927
Konsulter	-112 383	-48 765
Medlemsavgifter HSB	-19 924	-18 312
Stämma och styrelse	-7 841	-5 118
	-307 718	-218 658

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 833	-30 353
Ovriga arvoden	-2 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 492	-8 915
	-58 325	-42 268
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-648 901	-648 901
	-648 901	-648 901

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 834 053	-2 185 152
Årets avskrivningar byggnader	-648 901	-648 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 482 954	-2 834 053

Utgående redovisat värde**89 159 702 89 808 603**

Redovisade värden byggnader	74 159 702	74 808 603
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	55 200 000
		47 000 000	8 200 000	55 200 000	55 200 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	34 700 000	34 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 700 000	34 700 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	572 647	583 847
Skattekonto	9	0
Mervärdesskatt	122	22 118
	572 778	605 965

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	30 266	28 468
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	0
Förutbetald administration	0	0
Förutbetald fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 315	815
Upplupna ränteintäkter	8 612	584
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 760	103 415
	62 953	133 282

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	350 000
Placering HSB 6 mån	2,05%	2024-01-20	300 000	350 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-14	250 000	0
Placering HSB 12 mån	3,25%	2024-09-28	300 000	0
Placering Swedbank 6 mån	4,09%	2024-05-29	430 000	0
			1 280 000	700 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	17	119 709
	17	119 709

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,32%	2026-08-25	9 775 000	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
			32 775 000	385 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 890 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 385 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 500 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 885 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,96%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 850 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 042	31 402
Upplupna räntekostnader	59 760	21 873
Upplupen revision	12 400	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 966	185 207
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 250	14 664
	295 418	263 946

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Curt Möller

David Nyberg

Gary Robinson

Jane Röse

Magnus Olsson

Philip Lind

Piotr Andrzej Adamaszek

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

Niklas Engström
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekbacken i Kalmar för räkenskapsåret 2023 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Engström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-25 kl. 16:25:41



PIOTR ANDRZEJ ADAMASZEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:15:57



DAVID NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:08:50



PHILIP LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:11:13



GARY ROBINSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:19:25



JANE RÖSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 11:58:14



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:51:05



NIKLAS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:50:00



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:57:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-15 kl. 20:48:55



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:56:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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