



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ekdungen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0715 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plöjaren 1		1956
Rättaren 1		1956

Totalt 2 objekt

Föreningen äger fastigheterna Plöjaren 1 och Rättaren 1 i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 576
72	p-platser	0
Totalt 162 objekt		6 576

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pär-Olof Magnusson	Ordförande	2023-01-01
Edvard Mikkelsen	Ledamot	2023-01-01
Thomas Danielsson	Ledamot	2023-01-01
Mona Conradsson	Ledamot	2023-01-01
Stefan Sandgren	Ledamot utsedd av HSB sydost	2023-01-01
Tom Wahlgren	Ledamot	2023-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Pär-Olof Magnusson, Thomas Danielsson, Mona Conradsson och Tom Wahlgren, två i förening.

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

Valberedning har varit Lotta Granbom (ordförande) samt Patrik Sjögren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Balkongrenovering
1997	Stambyte
2001	Takrenovering
2009-2010	Fasadrenovering och fönsterbyte
2017-2018	Målning av trapphus
2018	Energideklaration
2019	Målning av balkonger och husgrunder
2020	Nytt fjärrvärmesystem
2022	Installation av elbilsladdare
2023	Installation av nytt låssystem

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

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt energioptimering
2024	Fortsatt utbyggnad av elbilsladdare
2024	Elsanering
2024	Projektering för eventuellt framtida hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	232	209	183	224	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 401	1 404	1 408	1 564	1 571
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 401	1 404	1 408	1 564	1 571
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	191	197	238	171	179
Årsavgifter, kr/kvm	656	636	627	618	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	685	656	645	637	629
Nettoomsättning, tkr	4 443	4 311	4 242	4 187	4 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	836	743	620	997	122
Soliditet, %	31	28	25	20	13

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, vatten och bredband. 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.

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	170 740	0	0	170 740
Underhållsfond, kr	2 720 313	0	85 506	2 805 819
S:a bundet eget kapital, kr	2 891 053	0	85 506	2 976 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	443 122	742 925	-85 506	1 100 542
Årets resultat, kr	742 925	-742 925	836 354	836 354
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 186 047	0	750 848	1 936 896
S:a eget kapital, kr	4 077 100	0	836 354	4 913 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 483 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 494 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	1 186 048
Årets resultat, kr	836 354
Reservation till underhållsfond, kr	-483 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	397 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 936 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 936 896

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	4 443 451	4 310 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 412	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 505 863	4 310 825
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 249 348	-2 325 315
Underhåll enligt plan	Not 5	-397 494	-310 644
Övriga externa kostnader	Not 6	-281 331	-329 996
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-298 060	-192 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-355 780	-321 385
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 582 013	-3 479 739
RÖRELSERESULTAT		923 850	831 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		474	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 970	-88 164
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-87 496	-88 161
ÅRETS RESULTAT		836 354	742 925

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 687 825	11 355 700
Summa materiella anläggningstillgångar		11 687 825	11 355 700
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 688 325	11 356 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		16 380	7 538
Avräkningskonto HSB		3 607 122	2 790 636
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	25 754	24 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	192 900	194 535
Summa kortfristiga fordringar		3 842 156	3 016 951
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	79 408	36 874
Summa kassa och bank		79 408	36 874
Summa omsättningstillgångar		3 921 564	3 053 825
SUMMA TILLGÅNGAR		15 609 889	14 410 025

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 740	170 740
Fond för yttre underhåll		2 805 819	2 720 313
Summa bundet eget kapital		2 976 559	2 891 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 100 542	443 122
Årets resultat		836 354	742 925
Summa fritt eget kapital		1 936 896	1 186 047
Summa eget kapital		4 913 455	4 077 100
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 206 496	7 242 688
Summa långfristiga skulder		5 206 496	7 242 688
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 006 140	1 992 592
Leverantörsskulder		945 630	429 149
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 616	12 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 685	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	523 867	652 778
Summa kortfristiga skulder		5 489 938	3 090 237
Summa skulder		10 696 434	10 332 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 609 889	14 410 025

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	923 850	831 086
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 780	321 385
	1 279 630	1 152 471
Erhållen ränta	474	3
Erlagd ränta	-87 970	-88 164
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 192 134	1 064 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 719	-57 639
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	386 153	263 502
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 569 569	1 270 173
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-687 905	-65 497
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-687 905	-65 497
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-22 644	-22 644
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-22 644	-22 644
ÅRETS KASSAFLÖDE	859 020	1 182 032
Likvida medel vid årets början	2 827 510	1 645 478
Likvida medel vid årets slut	3 686 530	2 827 510
	859 020	1 182 032

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 20 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.

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

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		
Arsavgifter bostäder*	4 310 652	4 185 108
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 700	82 050
Hysesintäkt övrigt	12 332	14 834
Konsumtionsavgift el	19 123	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 643	28 683
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	150
	4 443 451	4 310 825

* I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	62 412	0
	62 412	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 770	-178 751
El	-216 030	-286 583
Uppvärmning	-750 821	-772 424
Vatten	-289 194	-237 606
Renhållning	-168 916	-142 811
TV, bredband, iptelefoni	-206 816	-206 846
Serviceavtal	0	-14 418
Förvaltningskostnader	-332 581	-308 031
Försäkringar	-55 080	-34 095
Fastighetsskatt	-143 010	-136 710
Övriga driftskostnader	-11 130	-7 040
	-2 249 348	-2 325 315

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 994	-20 659
Underhåll installationer	-368 500	-271 022
Underhåll garage och bilplatser	0	-18 963
	-397 494	-310 644

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 025	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-135 934	-126 184
Kostnader överlåtelse och panter	-22 369	-29 661
Föreningsverksamhet	-4 702	-4 876
Kontorsutrustning och -material	-6 753	-993
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 861	-14 453
Konsulter	-4 400	-8 845
Förbrukningsinventarier	-1 500	-53 654
Medlemsavgifter HSB	-37 774	-34 712
Stämma och styrelse	-31 258	-36 819
Arrende, hyra, leasing	-9 755	-8 800
	-281 331	-329 996

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 600	-57 000
Löner för anställda	-66 700	-14 900
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-71 260	-45 999
	-298 060	-192 399

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-355 780	-321 385
	-355 780	-321 385

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 527 378	27 461 881
Årets investering byggnader, nytt låssystem	687 905	0
Årets investering byggnader, laddstolpar	0	65 497
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 582 333	28 894 428

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 504 869	-16 183 484
Årets avskrivningar byggnader	-355 780	-321 385
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 033 859	-1 033 859
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 894 508	-17 538 728

Utgående redovisat värde

11 687 825 11 355 700

Redovisade värden byggnader

11 354 634 10 957 012

Redovisade värden mark

333 191 333 191

Fastighetsbeteckning: Plöjaren 1, Rättaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	47 000 000	18 400 000	65 400 000	65 400 000
		47 000 000	18 400 000	65 400 000	65 400 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 336 100	15 336 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 336 100	15 336 100

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

25 754

1 256

Mervärdeskatt

0

22 986

25 754

24 242

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	63 002	44 842
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 050	51 683
Förutbetalad fastighetsskötsel	26 047	24 034
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 801	73 976
	192 900	194 535

Not 13 BANK

Handelsbanken	79 408	36 874
	79 408	36 874

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,28%	2024-10-30	1 704 996	0
Stadshypotek AB	0,83%	2024-03-01	2 278 500	0
Stadshypotek AB	0,95%	2025-06-01	3 259 192	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-12-30	1 969 948	22 644
			9 212 636	22 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 206 496**

Nästa års amortering av långfristig skuld 22 644

Lån som ska konverteras inom ett år 3 983 496

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 006 140**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,55%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 90 576

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 099 416

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 614	10 839
Slutskatteskuld föregående år	2	1 194
	10 616	12 033

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	1 885	1 885
	3 685	3 685

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	12 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 770	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 054	206 068
Upplupna räntekostnader	5 922	5 922
Upplupen revision	12 400	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	4 318	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	361 555	338 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 848	91 305
	523 867	652 778

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Edvard Mikkelsen

Mona Conradsson

Pär-Olof Magnusson

Stefan Sandgren

Thomas Danielsson

Tom Wahlgren

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

Bengt Pålsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Ekdungen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Pahlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-16 kl. 08:23:32



THOMAS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:20:12



EDVARD MIKKELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:21:54



MONA CONRADSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:34:27



STEFAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:15:57



TOM WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:10:25



BENGT PÅHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:41:41



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:46:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ekdungen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT PÅHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:37:31



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:46:44



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.