

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ekdungen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1956 på fastigheterna Rättaren 1 och Plöjaren 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Klockhusgatan 3–9 och Arvid Västgötes Gata 5-9.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-11.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020 genom poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 47.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Pär-Olof Magnusson, ordförande
Thomas Danielsson, vice ordförande
Mona Conradsson, sekreterare
Thomas Palmgren
Tom Wahlgren
Stefan Sandgren, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Pär-Olof Magnusson, ordförande
Thomas Danielsson, vice ordförande
Thomas Palmgren
Tom Wahlgren
Mona Conradsson
Stefan Sandgren, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tom Wahlgren och Mona Conradsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Pär-Olof Magnusson, Tom Wahlgren, Mona Conradsson och Thomas Danielsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Pålsson med Fredrik Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Thomas Danielsson med Pär-Olof Magnusson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Madeleine Lindström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner Öst AB. Under året har Helen Hildingsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det fem bostadshus med totalt 12 trapphus. Fastighetens areal är 6 593 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	18	
3 rum	54	
4 rum	<u>18</u>	
Bostäder med bostadsrätt	90	6 576 kvm
P-platser för uthyrning	72	
Varav p-platser med el	36	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor och ett gästrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.



HSB – där möjligheterna bor

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1994	Renovering av balkonger
1997	Stambyte
2001	Omläggning av tak
2003	Byte ytterdörrar
2003 -04	Renovering av värmesystem
2009 -10	Tilläggsisolering Byte av samtliga fönster Omputsning fasad
2011 -13	Upprustning trädgård
2015	Byte till rörelsestyrda LED-lampor i trapphus och källare
2016 -17	Målning av källare
2017	Installation av nya markiser
2017 -18	Målning av trapphus
2018	Energideklaration
2019	Målning av balkonger, husgrunder och källarnedgångar
2020	Nytt fjärrvärmesystem

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	774,0	920,3	922,0	933,3
Omräkning till normalår i MWh	919,7	1 034,3	1 003,6	1 007,8
Värmekostnad kr/kvm	114	120	134	115
Bostadsytan är 6 576 kvm				
El i MWh	86,3	92,2	89,9	85,6
Vatten i kbm	8 279			
Kubikmeter per bostadsrätt	92			

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Under året har ny fjärrvärmekulvert, nya värmeväxlare i alla hus och nytt styrsystem för värmen installeras.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes i september 2020 av HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1,5% fr o m 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1,5% 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 627 kr/kvm inkl värme och vatten.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Av föreningens 90 bostadsrätter har under året 11 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 113 (115). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 187	4 133	4 065	3 974
Resultat efter finansiella poster	997	122	452	544
Balansomslutning (tkr)	13 644	12 962	12 544	13 074
Eget kapital (tkr)	2 714	1 717	1 594	1 143
Soliditet (%)	20	13	13	9
Taxeringsvärde (tkr)	59 000	59 000	46 000	46 000
-varav byggnad (tkr)	42 000	42 000	33 000	33 000
Likviditet (%)	22	96	103	473
Justerad likviditet	243	301	387	
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	618	609	600	591
Total låneskuld (tkr)	10 287	10 333	10 404	11 405
Låneskuld (kr/kvm*)	1 564	1 571	1 582	1 734
Underhållsfond (tkr)	2 579	2 350	2 094	1 752
Avskrivning (kr/kvm*)	62	101	92	89
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	20	22	27
Räntekänslighet (%)	2,5	2,6	2,6	2,9

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

MD



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	2 349 647	-926 038	122 257
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	122 257	-122 257
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			294 000	-294 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-64 725	64 725	
Årets resultat					997 243
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 578 922	-1 033 056	997 243

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 301 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 136 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-803 781,41
Årets resultat	997 242,89
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-294 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	64 725,00
Summa till stämmans förfogande	-35 813,52

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-35 813,52
-------------------------	-------------------

**RESULTATRÄKNING**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

4 186 834

4 133 071

Summa rörelseintäkter**4 186 834****4 133 071****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-2 088 062

-2 256 163

Övriga externa kostnader

Not 4

-310 354

-286 394

Underhåll enligt plan

Not 5

-64 725

-478 907

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-188 193

-195 221

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-409 855

-661 641

Summa rörelsekostnader**-3 061 189****-3 878 326****Rörelseresultat****1 125 645****254 745****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-128 402

-132 488

Summa finansiella poster**-128 402****-132 488****Årets resultat****997 243****122 257****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

997 243

122 257

Reservering till fond för yttre underhåll

-294 000

-735 000

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll

64 725

478 907

Överföring till balanserat resultat**767 968****-133 836**



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	12 021 446	10 080 051
	<u>12 021 446</u>	<u>10 080 051</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>12 021 946</u>	<u>10 080 551</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 263	50
-------	----

Avräkningskonto HSB

1 382 575	2 434 553
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

1 270	1 280
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	196 904	191 657
	<u>1 582 012</u>	<u>2 627 540</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 11	39 974	253 702
	<u>39 974</u>	<u>253 702</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<u>1 621 986</u>	<u>2 881 242</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>13 643 932</u>	<u>12 961 793</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	170 740	170 740
Fond för yttre underhåll	2 578 922	2 349 647
Summa bundet eget kapital	2 749 662	2 520 387

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-1 033 056	-926 038
Årets resultat	997 243	122 257
Summa fritt eget kapital	-35 813	-803 782

Summa eget kapital

Not 12 **2 713 849** **1 716 605**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 720 232	8 248 688
Summa långfristiga skulder		3 720 232	8 248 688

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 566 336	2 084 524
Leverantörsskulder		97 777	296 204
Aktuell skatteskuld	Not 14	12 805	6 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 685	7 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	529 248	601 925
Summa kortfristiga skulder		7 209 851	2 996 499

Summa skulder

10 930 083 **11 245 187**

Summa eget kapital och skulder

13 643 932 **12 961 793**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 062 432	4 002 420
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 300	83 300
	Hysesintäkt övrigt	15 491	16 151
	Intäkt andrahandsupplåtelse	600	3 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 011	28 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		4 186 834	4 133 071

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-86 506	-112 887
	El	-138 994	-161 310
	Uppvärmning	-749 093	-787 101
	Vatten	-234 587	-231 460
	Renhållning	-145 277	-137 177
	TV, bredband, iptelefoni	-206 804	-206 640
	Serviceavtal	-5 396	-4 428
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-357 446	-453 285
	Försäkringar	-33 463	-36 032
	Fastighetsskatt	-128 610	-123 930
	Övriga driftskostnader	-1 886	-1 913
		-2 088 062	-2 256 163

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 000	-17 925
	Förvaltningskostnader	-122 949	-120 659
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 750	-32 223
	Föreningsverksamhet	-62 436	-14 014
	Kontorsutrustning och -material	-3 909	-1 985
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 989	-10 094
	Förbrukningsinventarier	-20 050	-19 189
	Medlemsavgifter HSB	-34 065	-33 439
	Stämma och styrelse	-16 670	-27 999
	Arrende, hyra, leasing	-8 536	-8 401
		-310 354	-286 394

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-8 009
	Underhåll installationer	-64 725	-57 931
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-412 967
		-64 725	-478 907

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 500	-54 500
Löner för anställda	-14 200	-17 450
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	0	-1 400
Övriga personalkostnader	0	-960
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-44 993	-46 411
	<u>-188 193</u>	<u>-195 221</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-317 018	-568 803
Markanläggningar	-92 837	-92 838
Summa avskrivningar	<u>-409 855</u>	<u>-661 641</u>



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 442 695	24 294 921
Omklassificering	0	1 147 774
Årets försäljning, utrangering byggnad	-332 064	0
Årets investering byggnader	2 351 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 828 931	26 809 745

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 881 511	-15 312 708
Årets försäljning, utrangering byggnad	332 064	0
Årets avskrivningar byggnader	-317 018	-568 803
Ingående avskrivningar markanläggningar	-848 183	-755 345
Årets avskrivningar markanläggningar	-92 837	-92 838
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 807 485	-16 729 694

Utgående bokfört värde

	12 021 446	10 080 051
Bokförda värden byggnader	11 595 416	9 561 184
Bokförda värden mark	333 191	333 191
Bokförda värden markanläggningar	92 839	185 676

Fastighetsbeteckning: Plöjaren 1, Rättaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	42 000 000	17 000 000	59 000 000	59 000 000
		42 000 000	17 000 000	59 000 000	59 000 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	39 253	37 743
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	52 416
Förutbetalda kabel-TV och bredband	51 665	0
Förutbetalda fastighetsskötsel	97 426	92 962
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 560	8 536
	196 904	191 657

Not 11	Bank
--------	------

Handelsbanken	39 974	253 702
	39 974	253 702

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	2 349 647	-926 038	122 257
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	122 257	-122 257
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			294 000	-294 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-64 725	64 725	
Årets Resultat					997 243
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 578 922	-1 033 056	997 243

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,30%	2021-06-01	3 259 192 *	0
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,20%	2021-03-01	3 284 500 *	24 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,28%	2024-10-30	1 704 996	0
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,82%	2023-12-30	2 037 880	22 644
				10 286 568	46 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 720 232

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

186 576

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 053 348

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

* Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 336 100	15 336 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 336 100	15 336 100

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 802	6 783
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	12 805	6 783

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

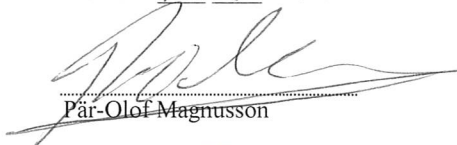
Personalens källskatt	1 800	3 450
Arbetsgivaravgifter	1 885	3 613
	3 685	7 063

MD

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 345	107 695
Upplupna räntekostnader	8 525	10 003
Upplupen revision	9 500	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 990	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	320 058	319 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 830	154 393
	529 248	601 925

Kalmar 18/5 2021



Pär-Olof Magnusson



Mona Conradsson



Tomas Palmgren



Thomas Danielsson



Tom Wahlgren



Stefan Sandgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-28



Bengt Pålsson
Revisor vald av föreningsstämman



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekdungen i Kalmar, org.nr. 732400-0715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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. 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 revisionssed 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. 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 Ekdungen i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 28/5 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Pålsson
Av föreningen vald revisor