



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekdungen i Kalmar

Org nr 732400-0715

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ekdungen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 29.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

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

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Pär-Olof Magnusson, Tom Wahlgren, Mona Conradsson och Thomas Danielsson, två i förening. 



HSB – där möjligheterna bor

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

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Thomas Danielsson med Pär-Olof Magnusson som ersättare. Vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Thomas Danielsson från föreningen. Valberedningen har bestått av Madeleine Lindström.

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.

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

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

Föreningen har två tvättstugor och ett gästrum. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll och investeringar som gjorts tidigare år är:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 //



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekdungen i Kalmar

Org nr 732400-0715

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har målning av balkonger, husgrunder och källarnedgångar utförts. Energideklaration har upprättats. 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 mars 2019 av HSB Sydost. Under 2020 ska ny fjärrvärmekulvert, nya värmeväxlare i alla hus och nytt styrsystem för värmen installeras.

Årsavgiften höjdes med 1,5% fr o m 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1,5% 1 januari 2020. 2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 618 kr/kvm inkl värme och vatten.

Budget 2020 visar ett mindre underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 700 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 132 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 90 bostadsrätter har under året 15 (11) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (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	2019	2018	2017
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	920,3	922,0	933,3
Omräkning till normalår i MWh	1 034,3	1 003,6	1 007,8
Värmekostnad kr/kvm	120	134	115
Bostadsytan är 6 576 kvm			
El i MWh	92,2	89,9	85,6
Nettoomsättning (tkr)	4 133	4 065	3 974
Resultat efter finansiella poster	122	452	544
Balansomslutning (tkr)	12 962	12 544	13 074
Eget kapital (tkr)	1 717	1 594	1 143
Soliditet (%)	13	13	9
Taxeringsvärde (tkr)	59 000	46 000	46 000
-varav byggnad (tkr)	42 000	33 000	33 000
Likviditet (%)	96	103	473
Justerad likviditet	301	387	
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	609	600	591
Total låneskuld (tkr)	10 333	10 404	11 405
Låneskuld (kr/kvm*)	1 571	1 582	1 734
Underhållsfond (tkr)	2 350	2 094	1 752
Avskrivning (kr/kvm*)	101	92	89
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	22	27
Räntekänslighet (%)	2,6	2,6	2,9

*Bostadsrättsyta



HSB – där möjligheterna bor

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	2 093 554	-1 121 632	451 686
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	451 686	-451 686
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			735 000	-735 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-478 907	478 907	
Öresavrundning				1	
Årets resultat					451 686
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 349 647	-926 038	451 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-669 945,40
Årets resultat	122 256,90
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-735 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	478 907,00
Summa till stämman förfogande	-803 781,50

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-803 781,50
-------------------------	--------------------

Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	122 256,90
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-735 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	478 907,00
Underskott efter underhållsjustering	-133 836,10

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 133 071	4 064 631
Summa rörelseintäkter		4 133 071	4 064 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 743 471	-2 460 504
Övriga externa kostnader	Not 4	-277 993	-262 286
Personalkostnader och arvode	Not 5	-195 221	-141 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-661 641	-604 252
Summa rörelsekostnader		-3 878 326	-3 468 268
Rörelseresultat		254 745	596 363
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 488	-144 677
Summa finansiella poster		-132 488	-144 677
Resultat efter finansiella poster		122 257	451 686
Resultat före skatt		122 257	451 686
Årets resultat		122 257	451 686

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 7 10 080 051 9 593 918

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 562 500

Summa materiella anläggningstillgångar

10 080 051 10 156 418

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 080 551 10 156 918

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

50 1 051

Övriga fordringar

Not 10 2 435 833 1 977 046

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 191 657 154 409

Summa kortfristiga fordringar

2 627 540 2 132 506

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12 253 702 254 952

Summa kassa och bank

253 702 254 952

Summa omsättningstillgångar

2 881 242 2 387 458

Summa tillgångar

12 961 793 12 544 376

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

170 740

170 740

Fond för yttre underhåll

2 349 647

2 093 554

Summa bundet eget kapital

2 520 387

2 264 294

Fritt eget kapital

ansamlad förlust

-926 038

-1 121 632

Årets resultat

122 257

451 686

Summa fritt eget kapital

-803 782

-669 945

Summa eget kapital

Not 13

1 716 605**1 594 349****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 248 688

8 628 216

Summa långfristiga skulder

8 248 688

8 628 216

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 084 524

1 776 032

Leverantörsskulder

296 204

201 915

Skatteskulder

6 783

23 686

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

7 063

4 914

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

601 925

315 265

Summa kortfristiga skulder

2 996 499

2 321 811

Summa skulder**11 245 187****10 950 027****Summa eget kapital och skulder****12 961 793****12 544 376**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Det ursprungliga värdet på byggnaderna är helt avskrivet.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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. *u*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 002 420	3 943 176
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 300	84 350
	Hysesintäkt övrigt	16 151	19 152
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 200	1 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 000	9 009
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	7 144
		4 133 071	4 064 631

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-112 887	-73 211
	El	-161 310	-159 155
	Uppvärmning	-787 101	-882 089
	Arrende	-8 401	0
	Vatten	-231 460	-280 140
	Renhållning	-137 177	-129 302
	TV, bredband, iptelefoni	-206 640	-154 959
	Obligatoriska besiktningar	0	-48 125
	Serviceavtal	-4 428	-4 428
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-453 285	-409 674
	Försäkringar	-36 032	3 316
	Fastighetsskatt	-123 930	-120 330
	Periodiskt underhåll	-478 907	-197 060
	Övriga driftskostnader	-1 913	-5 347
		-2 743 471	-2 460 504
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-8 009	-197 060
	Underhåll installationer	-57 931	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-412 967	0
		-478 907	-197 060

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 925	-19 863
	Förvaltningskostnader	-120 659	-143 078
	Andrahandsuthyrningsavgift	-466	-456
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 223	-20 225
	Föreningsverksamhet	-14 014	-7 012
	Kontorsutrustning och -material	-1 985	-3 123
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 094	-3 777
	Konsulter	0	-4 173
	Förbrukningsinventarier	-19 189	-833
	Medlemsavgifter HSB	-33 439	-33 439
	Stämma och styrelse	-27 999	-26 307
	Arrende, hyra, leasing	0	0
		-277 993	-262 286

**Not 5 Personalkostnader**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 500	-19 600
Löner för anställda	-17 450	-5 000
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	-1 400	-6 700
Övriga personalkostnader	-960	-993
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-46 411	-33 383
Utbildning	0	-1 050
	<u>-195 221</u>	<u>-141 225</u>

Not 6 Avskrivningar

Byggnader	-568 803	-511 414
Markanläggningar	-92 838	-92 838
	<u>-661 641</u>	<u>-604 252</u>

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 294 921	24 294 921
Omklassificering, passersystem	1 147 774	0
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 809 745	25 661 971

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 312 708	-14 801 294
Årets avskrivningar byggnader	-568 803	-511 414
Ingående avskrivningar markanläggningar	-755 345	-662 507
Årets avskrivningar markanläggningar	-92 838	-92 838
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 729 694	-16 068 053

Utgående bokfört värde

10 080 051 9 593 918

Bokförda värden byggnader	9 561 184	8 982 213
Bokförda värden mark	333 191	333 191
Bokförda värden markanläggningar	185 676	278 514

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	42 000 000	17 000 000	59 000 000	46 000 000
		42 000 000	17 000 000	59 000 000	46 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	562 500	0
Årets Investering	585 274	562 500
Omklassificering till byggnader	-1 147 774	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	562 500

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	2 434 553	1 956 001
Skattekonto	1 280	21 045
	2 435 833	1 977 046

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	37 743	36 032
Förutbetalda kabel-TV och bredband	52 416	52 040
Förutbetalda administration	0	27 399
Förutbetalda fastighetsskötsel	92 962	28 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 536	10 438
	191 657	154 409

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	253 702	254 952
	<u>253 702</u>	<u>254 952</u>

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	2 093 554	-1 121 632	451 686
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	451 686	-451 686
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			735 000	-735 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-478 907	478 907	
Öresavrundning				1	
Årets Resultat					122 257
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 349 647	-926 038	122 257

Not 14 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	2020-12-30	1,20%	2020-12-30 *	2 060 524	22 644
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,20%	2021-03-01	3 308 500	24 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,28%	2024-10-30	1 704 996	0
				10 333 212	46 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 248 688
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	186 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 099 992
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	15 336 100	15 336 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>15 336 100</u>	<u>15 336 100</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 450	2 400
Arbetsgivaravgifter	3 613	2 514
	<u>7 063</u>	<u>4 914</u>

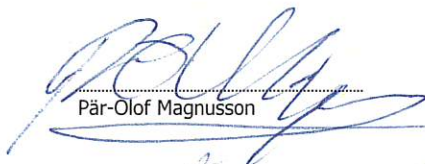
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 695	111 588
Upplupna räntekostnader	10 003	10 374
Upplupen revision	10 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	319 834	129 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 393	54 304
	601 925	315 265

Kalmar

8/5

2020



Pär-Olof Magnusson



Mona Conradsson



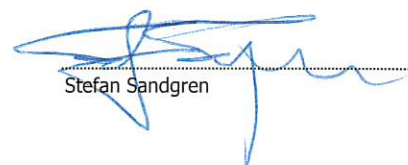
Tomas Palmgren



Thomas Danielsson



Tom Wahlgren



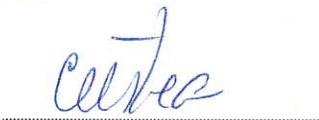
Stefan Sandgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-16



Bengt Pålsson

Revisor vald av föreningsstämman



Afroditia Cristea

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 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2019/01/01-2019/12/31 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 18/05 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


~~Helen Hildingson~~ Bengt Pålsson
Av föreningen vald revisor