



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsängen i Kalmar
Org. nr 732400-0731

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Kungsängen 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 1967 på fastigheten Kornet 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Djurängsvägen 60-86.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-12-20.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Jonas Eliasson, ordförande
Mikael Wirén, sekreterare
Birgitta Jägnebrant
Anita Axelsson
Bengt Karlström
Johan Karlsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Jonas Eliasson, ordförande
Marita Blob, sekreterare
Birgitta Jägnebrant
Mikael Wirén
Anita Axelsson
Bengt Karlström
Johan Karlsson, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Wirén, Marita Blob och Bengt Karlström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Jonas Eliasson, Birgitta Jagnebrant, Anita Axelsson och Marita Blob, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Anita Axelsson.

Revisorer

Revisorer har varit Lena Karlenvie med Gunilla Charlot Roslund som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Jonas Eliasson och Birgitta Jagnebrant med Anita Axelsson och Mikael Wirén som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Mark & Fastighetsservice i Kalmar AB.

Under året har Birgitta Jagnebrant varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 12 bostadshus med totalt 27 trapphus. Fastighetens areal är 58 806 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	20	
2 rum	66	
3 rum	73	
4 rum	22	
5 rum	3	
Bostäder med bostadsrätt	184	14 720 kvm
Lokal med hyresrätt	56	
Garage	80	
P-platser	172	varav 34 besöksplatser

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en samlingslokal, Kungssalen, för medlemsverksamhet. Lokalen kan även lånas av medlemmarna för fester m.m. Det finns även ett övernattningsrum för medlemmarnas gäster.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.



Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1999-2000	Stambyte samt bad- och våtrumsrenovering.
2000	Byte av låssystem till lägenhetsdörrarna Nybyggnation av miljöhus
2001	Nya tak på garage
2003	PCB-sanering, tilläggsisolering och putsning av fasader Takrenovering
2004	Byte av samtliga ytterkällardörrar
2005-06	Byte av samtliga fjärrvärmekulvertar samt merparten av regnvatten- och avlopps- ledningarna. Samtliga sex innergårdar iordningställda med nya vägar och växter samt utbyte av diverse markutrustning
2008	Byte av franska balkonger samt målning av övriga balkonger
2010	Nya garageportar med fjärrkontroll Installation av bredband
2011	Nytt elektroniskt låssystem till entrédörrar och tvättstugebokning
2012	Tilläggsisolering av vindarna med lösull
2013	Byte av samtliga lägenhetsfönster Byte till LED-belysning i trapphus, källargångar mm
2014	Stensättning av grillplats och den anslutande gången Nyplantering av träd och växter
2015	Målning av trapphus, källargångar, entréer, yttre entrétak, miljöhus invändigt, garage utvändigt och balkongräcken Nya dagvattenledningar och dränering runt garagen
2016	Nya maskiner i tvättstugor OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Nya fläktar har installerats på tak (de gamla på vinden har tagits bort)
2016-19	Installation av hissar
2017	Asfaltering
2017-19	Ny dränering runt bostadshusen
2019	Energideklaration upprättad Taksäkerhet på samtliga bostadshus

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har miljöhus för källsortering av sopor. Vindarna har tilläggsisolerats för att minska energiförbrukningen. All gemensam belysning är utbytt till LED. Nya tvättmaskiner och torkutrustning med lägre energi- och vattenförbrukning. Nya ventilationsfläktar med lägre energiförbrukning. Bytt ut duschhandtag med tillhörande slang till snålspolande. Perlator har bytts ut på samtliga blandare till snålspolande modell, vilket har resulterat i minskad vattenförbrukning.



HSB – där möjligheterna bor

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 924,5	2 046,3	2 190,6	2 186,1	2 183,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 286,9	2 299,8	2 384,5	2 360,6	2 332,8
Värmekostnad kr/kvm	108	110	114	112	111
Bostadsytan är 15 761 kvm					
El i MWh	201,8	208,4	193,3	173,0	173,8
Vatten i kbm	13 846	14 019	14 717	15 205	14 400
Kubikmeter per bostadsrätt	75	76	80	83	78

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

- Ny uteplats i kullen vid hus 84 och 86
- Belysning vid infart till området
- Stöddränning av mark vid hus 80, 82, 84
- Ny belysning vid parkeringsytor
- Byte av mekanismen för brandolyckor från vajerbaserad till elektronisk
- Renovering av övernattningsrum och Samlingslokal
- Utökat gästparkering vid hus 60

Ventilationsutredning pågår av fläktarna på taket eftersom de inte fungerar som utlovat (inte heller godkänd OVK).

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. Fastighetsbesiktning har utförts löpande av Mark och Fastighetsservice i Kalmar AB som återskärnar kontinuerligt.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har kaféverksamhet för medlemmarna. Körsång samt grillträffar har anordnats. Det finns också möjlighet för medlemmarna att spela boule och biljard.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 3% 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 732 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Handwritten signatures: BK, FF, MB, JB, LK, and others.



Medlemsinformation

Av föreningens 184 bostadsrätter har under året 29 (25) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 232 (225). 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	2016
Nettoomsättning (tkr)	11 028	10 401	10 320	10 339	9 655
Resultat efter finansiella poster	163	-1 489	-1 017	447	638
Balansomslutning (tkr)	71 820	73 921	74 267	63 154	53 147
Eget kapital (tkr)	9 236	9 073	10 562	11 579	11 133
Soliditet (%)	13	12	14	18	21
Taxeringsvärde (tkr)	140 483	140 483	113 087	113 087	113 087
-varav byggnad (tkr)	98 883	98 883	80 967	80 967	80 967
Likviditet (%)	15	10	46	88	143
Justerad likviditet (%)	52	44	85		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	710	677	677	677	644
Total låneskuld (tkr)	60 166	62 168	60 408	48 513	38 155
Låneskuld (kr/kvm*)	4 087	4 223	4 104	3 296	2 592
Underhållsfond (tkr)	3 763	3 846	4 515	4 383	5 286
Avskrivning (kr/kvm*)	149	149	71	70	82
Räntekostnader (kr/kvm*)	60	63	60	44	50
Räntekänslighet (%)	5,8	6,2	6,1	4,9	4,0

*Bostadsrättsyta

Den låga likviditeten beror på att lån med slutförfallodag inom 12 månader numera redovisas som kortfristiga lån även om föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

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.

Handwritten signatures: BK, FF, MB, JO, GJ, MD, GK, MW.



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	958 390	0	3 845 802	5 757 959	-1 488 758
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-1 488 758	1 488 758
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 043 000	-1 043 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 126 064	1 126 064	
Årets resultat					162 617
Belopp vid årets utgång	958 390	0	3 762 738	4 352 265	162 617

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 964 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 935 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 269 201,18
Årets resultat	162 616,93
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 043 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 126 064,00
Summa till stämmans förfogande	4 514 882,11

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 514 882,11
-------------------------	--------------

MD
BR LK FF MB Jz kj MW

**RESULTATRÄKNING**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

11 027 888

10 401 229

Summa rörelseintäkter**11 027 888****10 401 229****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-5 562 343

-6 204 811

Övriga externa kostnader

Not 4

-652 809

-509 874

Underhåll enligt plan

Not 5

-1 126 064

-1 646 019

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-438 011

-399 171

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-2 195 582

-2 195 582

Summa rörelsekostnader**-9 974 809****-10 955 457****Rörelseresultat****1 053 079****-554 228****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-890 462

-934 530

Summa finansiella poster**-890 462****-934 530****Årets resultat****162 617****-1 488 758****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

162 617

-1 488 758

Reservering till fond för yttre underhåll

-1 043 000

-977 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

1 126 064

1 646 019

Överföring till balanserat resultat**245 681****-819 739**



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 69 609 365 71 804 947

Inventarier och installationer

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

69 609 365 71 804 947

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

69 609 865 71 805 447

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

5 633 8 114

Kundfordringar

500 0

Avräkningskonto HSB

1 855 046 1 809 045

Övriga kortfristiga fordringar

1 655 1 665

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 280 144 274 067

Summa kortfristiga fordringar

2 142 978 2 092 891

Bank

Not 12 66 923 23 106

Summa kassa och bank

66 923 23 106

Summa omsättningstillgångar

2 209 901 2 115 997

Summa tillgångar

71 819 766 73 921 444

MB
 BK FF MB JE MW

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

958 390

958 390

Fond för yttre underhåll

3 762 738

3 845 802

Summa bundet eget kapital

4 721 128

4 804 192

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 352 265

5 757 959

Årets resultat

162 617

-1 488 758

Summa fritt eget kapital

4 514 882

4 269 201

Summa eget kapital

Not 13

9 236 010**9 073 393****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

48 113 340

42 894 640

Summa långfristiga skulder

48 113 340

42 894 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 053 000

19 273 685

Medlemmarnas inre fond

Not 15

468 372

551 804

Leverantörsskulder

529 076

759 244

Aktuell skatteskuld

Not 16

33 139

25 231

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

5 931

5 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 380 898

1 337 918

Summa kortfristiga skulder

14 470 416

21 953 411

Summa skulder**62 583 756****64 848 051****Summa eget kapital och skulder****71 819 766****73 921 444**

MD
 BK 77 MB JB GJ MW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 2,0% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 15-30 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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 1 567 861 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 457 260	9 959 520
	Hysesintäkt lokaler	88 051	84 574
	Hysesintäkt garage och bilplatser	424 950	308 460
	Hysesintäkt övrigt	8 925	8 502
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 351	36 666
	Övriga fakturerade kostnader	2 950	2 710
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 401	797
		11 027 888	10 401 229

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-247 044	-649 210
	El	-292 263	-345 791
	Uppvärmning	-1 698 010	-1 735 071
	Vatten	-501 829	-472 505
	Renhållning	-271 671	-268 921
	Bevakningskostnader	-30 869	-27 756
	TV, bredband, iptelefoni	-300 873	-300 843
	Obligatoriska besiktningar	-4 280	-26 250
	Serviceavtal	-27 494	-40 626
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 243	-61 126
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 676 586	-1 781 409
	Försäkringar	-98 376	-104 563
	Fastighetsskatt	-287 766	-278 198
	Övriga driftskostnader	-93 040	-112 542
		-5 562 343	-6 204 811

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 750	-20 500
	Förvaltningskostnader	-327 550	-310 128
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 102	-43 092
	Föreningsverksamhet	-6 438	-1 962
	Kontorsutrustning och -material	-13 201	-8 590
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 589	-23 987
	Konsulter	-118 514	-9 250
	Förbrukningsinventarier	-21 293	-10 662
	Medlemsavgifter HSB	-64 333	-63 143
	Stämma och styrelse	-15 038	-18 560
		-652 809	-509 874

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-274 219
	Underhåll tvättstuga	0	-412 788
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-155 010	-100 318
	Underhåll installationer	-286 828	-82 400
	Underhåll huskropp utvändigt	-400 715	-463 750
	Underhåll mark och utemiljö	-44 971	-211 307
	Underhåll garage och bilplatser	-73 383	-69 286
	Underhåll övrigt	-165 157	-31 951
		-1 126 064	-1 646 019

MD
BK FF MB JG KJ UK MW

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-195 795	-165 318
Vicevärdsarvode	-171 000	-159 974
Övriga arvoden	-1 300	-7 000
Revisionsarvode	-8 000	-8 000
Sociala avgifter	-61 916	-58 004
Utbildning	0	-875
	<u>-438 011</u>	<u>-399 171</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 942 880	-1 942 880
Markanläggningar	-252 702	-252 702
Summa avskrivningar	<u>-2 195 582</u>	<u>-2 195 582</u>

MD
BK 74 MB JF BJ MW CK



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 841 601	65 576 548
Omklassificering	0	32 265 053
Ingående anskaffningsvärde mark	575 280	575 280
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 343 695	7 343 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 760 576	105 760 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-30 607 701	-28 664 821
Årets avskrivningar byggnader	-1 942 880	-1 942 880
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 347 928	-3 095 226
Årets avskrivningar markanläggningar	-252 702	-252 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 151 211	-33 955 629

Utgående bokfört värde

69 609 365

71 804 947

Bokförda värden byggnader	65 291 020	67 233 900
Bokförda värden mark	575 280	575 280
Bokförda värden markanläggningar	3 743 065	3 995 767

Fastighetsbeteckning: Kornet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	98 000 000	40 000 000	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1967	883 000	1 600 000	2 483 000	2 483 000
		98 883 000	41 600 000	140 483 000	140 483 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Utgående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Ingående avskrivningar	-48 229	-48 229
Utgående avskrivningar	-48 229	-48 229
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

MD
 BK FH MB J. lej MW

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	117 336	110 796
Förutbetald kabel-TV och bredband	76 018	76 012
Förutbetald fastighetsskötsel	81 750	81 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 040	5 509
	280 144	274 067

Not 12 Bank

Handelsbanken	66 923	23 106
	66 923	23 106

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	958 390	0	3 845 802	5 757 959	-1 488 758
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 488 758	1 488 758
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 043 000	-1 043 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 126 064	1 126 064	
Årets Resultat					162 617
Belopp vid årets utgång	958 390	0	3 762 738	4 352 265	162 617

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,75%	2022-01-30	3 602 501	200 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,77%	2023-01-30	2 958 750	95 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,32%	2022-09-30	4 513 871	200 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,09%	2024-10-30	1 976 720	108 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	1,39%	2030-10-30	17 271 700	200 000
Swedbank Hypotek AB	2021-12-22	1,63%	2021-12-22	5 250 000 *	200 000
Swedbank Hypotek AB	2022-05-25	1,62%	2022-05-25	5 300 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2021-10-25	1,47%	2021-10-25	5 400 000 *	200 000
Swedbank Hypotek AB	2023-03-24	1,62%	2023-03-24	6 500 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2023-05-25	1,62%	2023-05-25	7 392 798	200 000
				60 166 340	1 803 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	48 113 340
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 212 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 151 340
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har flera 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	66 613 500	66 613 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	66 613 500	66 613 500

MO
BK FF MB LK JS GJ MW

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	551 804	623 386
Uttag	-83 432	-71 582
	<u>468 372</u>	<u>551 804</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	30 905	25 231
Slutskatteskuld föregående år	2 234	0
	<u>33 139</u>	<u>25 231</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 425	4 125
Arbetsgivaravgifter	1 506	1 404
	<u>5 931</u>	<u>5 529</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	297 126	255 433
Upplupna räntekostnader	111 775	95 556
Upplupen revision	17 875	18 000
Upplupen fastighetsförvaltning	22 999	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	852 397	815 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 726	153 800
	<u>1 380 898</u>	<u>1 337 918</u>

Kalmar 15.4 2021



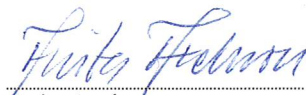
Jonas Eliasson



Bengt Karlström



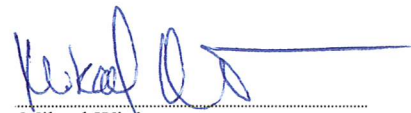
Birgitta Jägnebrant



Anita Axelsson



Marita Blob

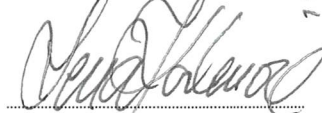
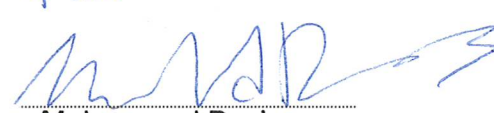


Mikael Wiren



Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-20


Lena Karlén
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Kalmar, org.nr. 732400-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen 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. 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, förfälskning, 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.

MD LK

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 Kungsängen 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:

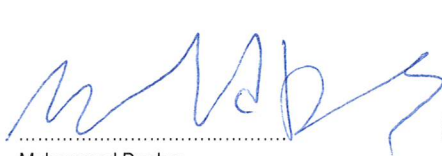
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

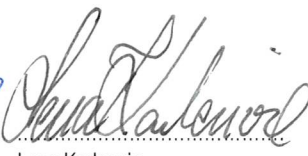
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 20/4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Karlén
Av föreningen vald revisor