



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar  
Org. nr 732400-0590

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Eken 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 1968 på fastigheten Hake 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Oxelvägen 2-4 A-B, Ekbacksvägen 3A-B och Dörbyvägen 12-14.

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 oktober 2015. Nya stadgar, 2011 års normalstadgar version 5, är inskickade till Bolagsverket för registrering när detta skrivs (februari 2021) och tills det är klart gäller de gamla från 2015.

##### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18. Vid stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års normalstadgar, version 5.

##### Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Bengt Karlström, ordförande  
Inga-Lill Persson, vice ordförande  
Mona Persson, sekreterare  
Bengt Nilsson  
Per Fagerström, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Bengt Karlström, ordförande  
Inga-Lill Nordh, vice ordförande  
Mona Persson, sekreterare  
Evald Jonasson  
Per Fagerström, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Bengt Karlström och Mona Persson. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Inga-Lill Nordh, Mona Persson och Bengt Karlström och Evald Jonasson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

### Revisorer

Revisorer har varit Jan-Olof Andersson med Elfriede Svensson 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 varit Bengt Karlström.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Inga-Lill Persson (ordförande) och Ingegerd Andersson.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Bengt Karlström varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 8 705 kvm.

|                        | <u>Antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 2 rum                  | 16           |            |
| 3 rum                  | 16           |            |
| Lägenheter bostadsrätt | 32           | 2 480      |
| Lokaler hyresrätt      | 20           |            |
| Garage                 | 20           |            |
| Besöksparkering        | 7            |            |

### 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 bergvärme och fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har bytt ventilationssystem till FTX. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1999      | Installation av bergvärmepumpar                                                                                            |
| 2000      | Utbyte av 11 garageportar                                                                                                  |
| 2001      | Nytt låssystem, nya entrépartier, renovering av trapphus, renovering av tvättstuga                                         |
| 2002      | Utbyggnad och inglasning av balkonger                                                                                      |
| 2004      | PCB-sanering av fasadfogar                                                                                                 |
| 2005-2006 | Uppfräschning av grönytor och planteringar                                                                                 |
| 2008      | Energideklaration                                                                                                          |
| 2008-2009 | Lasering och kittning av samtliga fönster                                                                                  |
| 2010      | Fjärrvärmeanslutning                                                                                                       |
| 2012      | Ny tvättmaskin                                                                                                             |
| 2013      | Ommålning av utvändiga entréfasader                                                                                        |
| 2014      | Ny- och omasfaltering av samtliga asfaltsytor<br>3 st nya dagvattenbrunnar<br>Nya armaturer och stolpar till parkbelysning |
| 2015      | Fiber via Telia                                                                                                            |
| 2017      | Byte av fönster                                                                                                            |
| 2018-2019 | Stambyte, takbyten, passersystem, el och ventilation                                                                       |

**Miljöfrämjande åtgärder**

Föreningen har bytt bergvärmepump och samtidigt gjort en injustering så att den utgör den huvudsakliga värmekällan. Fjärrvärmen är nu endast ett komplement som ska användas om det blir så kallt att bergvärmen inte räcker till.  
Föreningen har bytt ventilationssystem till FTX.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

|                                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh      | 266,2       | 261,7       | 350,5       | 304,3       | 289,3       |
| Omräkning till normalår i MWh 1) | 316,3       | 294,1       | 381,5       | 328,6       | 309,0       |
| Värmekostnad kr/kvm              | 106         | 102         | 126         | 115         | 102         |
| Bostadsytan är 2 480 kvm         |             |             |             |             |             |
| El i MWh                         | 31,8        | 41,7        | 31,8        | 18,9        | 25,7        |
| Vatten i kbm                     | 1 656       | 1 428       | 1 837       | 1 961       | 1 679       |
| Kubikmeter per bostadsrätt       | 52          | 45          | 57          | 61          | 52          |

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 och efter räkenskapsåret

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

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 den 16 december 2020 av Bengt Karlström. Vid besiktningen kunde inga väsentliga brister konstateras, endast normalt slitage som kommer att åtgärdas under 2021. Eftersom väsentliga underhållsåtgärder utförts de senaste åren kommer endast det mest akuta att åtgärdas under 2021.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3,0 % 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 4,0 % per den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 812 kr/kvm inkl. värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 32 bostadsrätter har under året 0 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (41). 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)             | 1 999  | 1 947  | 1 666  | 1 564  | 1 568  |
| Resultat efter finansiella poster | 37     | -330   | -256   | 194    | 310    |
| Balansomslutning (tkr)            | 24 179 | 24 370 | 23 674 | 5 069  | 4 877  |
| Eget kapital (tkr)                | 3 948  | 3 911  | 4 241  | 4 498  | 4 304  |
| Soliditet (%)                     | 16,3   | 16,0   | 17,9   | 88,7   | 88,2   |
| Taxeringsvärde (tkr)              | 18 138 | 18 138 | 13 211 | 13 211 | 13 211 |
| -varav byggnad (tkr)              | 13 588 | 13 588 | 10 154 | 10 154 | 10 154 |
| Likviditet (%)                    | 20     | 26     | 702    | 143    | 487,4  |
| Justerad likviditet (%)           | 166    | 118    | 1 456  |        |        |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 781    | 759    | 658    | 618    | 618    |
| Total låneskuld (tkr)             | 19 750 | 20 000 | 18 750 | 0      | 0      |
| Låneskuld (kr/kvm*)               | 7 964  | 8 065  | 7 560  | 0      | 0      |
| Underhållsfond (tkr)              | 2 332  | 2 263  | 2 194  | 2 213  | 2 179  |
| Avskrivning (kr/kvm*)             | 229    | 233    | 34     | 65     | 25     |
| Räntekostnader (kr/kvm*)          | 96     | 123    | 13     | 0      | 0      |
| Räntekänslighet                   | 10,2   | 10,6   | 11,5   | 0      | 0      |

\*Bostadsrättsyta



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar  
Org. nr 732400-0590

### 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-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 282 500              | 0                       | 2 263 055               | 1 695 781              | -330 124          |
| Resultatdisposition enligt<br>Stämmobeslut                            |                      |                         |                         | -330 124               | 330 124           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 69 000                  | -69 000                |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         |                         |                        |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 36 670            |
| Belopp vid årets utgång                                               | 282 500              | 0                       | 2 332 055               | 1 296 657              | 36 670            |

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2021

Budgeten för 2021 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 69 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats 274 000 kr.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond | 1 365 657,01        |
| Årets resultat                                                           | 36 669,82           |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                    | -69 000,00          |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad             | 0,00                |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                    | <b>1 333 326,83</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 333 326,83 |
|-------------------------|--------------|

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 999 085                | 1 947 178                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 999 085</b>         | <b>1 947 178</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -914 847                 | -919 925                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -142 617                 | -129 846                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -99 664                  | -161 433                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -568 514                 | -578 670                 |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 7 | 0                        | -185 473                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 725 642</b>        | <b>-1 975 346</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>273 443</b>           | <b>-28 168</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 113                      | 3 848                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -236 886                 | -305 804                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-236 773</b>          | <b>-301 956</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>36 670</b>            | <b>-330 124</b>          |

| Tilläggsupplysning                         |                |                 |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Årets resultat                             | 36 670         | -330 124        |
| Reservering till fond för yttre underhåll  | -69 000        | -69 000         |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b> | <b>-32 330</b> | <b>-399 124</b> |



| Balansräkning                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 22 964 373        | 23 532 887        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>22 964 373</b> | <b>23 532 887</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>22 964 873</b> | <b>23 533 387</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 0                 | 18                |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 802 920           | 798 687           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 8 820             | 2 494             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 102 338           | 35 204            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>914 078</b>    | <b>836 403</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 11 | 300 000           | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>300 000</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 214 078</b>  | <b>836 403</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>24 178 951</b> | <b>24 369 789</b> |

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 282 500          | 282 500          |
| Fond för yttre underhåll         | 2 332 055        | 2 263 055        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 614 555</b> | <b>2 545 555</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 296 657        | 1 695 781        |
| Årets resultat                  | 36 670           | -330 124         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 333 327</b> | <b>1 365 657</b> |

### Summa eget kapital

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 12 | <b>3 947 882</b> | <b>3 911 212</b> |
|--------|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 14 250 000        | 17 250 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>14 250 000</b> | <b>17 250 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 5 500 000        | 2 750 000        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 83 406           | 94 432           |
| Leverantörsskulder                           |        | 147 975          | 83 421           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 10 283           | 6 214            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 2 345            | 173 697          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 237 060          | 100 813          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 981 069</b> | <b>3 208 577</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>20 231 069</b> | <b>20 458 577</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>24 178 951</b> | <b>24 369 789</b> |
|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,99 % av anskaffningsvärdet.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 028 216 kr.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

### Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                       | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|       | Årsavgifter bostäder                                                  | 1 937 808        | 1 881 312        |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                     | 40 800           | 40 600           |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                    | 19 080           | 19 680           |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                            | 1 411            | 5 582            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | -14              | 4                |
|       |                                                                       | <b>1 999 085</b> | <b>1 947 178</b> |

| Not 3 Driftskostnader |                                 |                 |                 |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
|                       | Reparationer                    | -44 749         | -41 876         |
|                       | El                              | -46 721         | -77 268         |
|                       | Uppvärmning                     | -263 186        | -252 035        |
|                       | Vatten                          | -73 458         | -65 133         |
|                       | Renhållning                     | -34 532         | -34 532         |
|                       | TV, bredband, iptelefoni        | -22 884         | -23 222         |
|                       | Obligatoriska besiktningar      | 0               | -5 000          |
|                       | Serviceavtal                    | -77 896         | -67 571         |
|                       | Fastighetsskötsel och lokalvård | -278 365        | -269 396        |
|                       | Försäkringar                    | -21 787         | -23 199         |
|                       | Fastighetsskatt                 | -49 708         | -48 044         |
|                       | Övriga driftskostnader          | -1 561          | -12 649         |
|                       |                                 | <b>-914 847</b> | <b>-919 925</b> |

| Not 4 Övriga externa kostnader |                                               |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                | Externt revisionsarvode                       | -10 080         | -457            |
|                                | Förvaltningskostnader                         | -99 312         | -98 570         |
|                                | Kostnader överlåtelse och panter              | -945            | -6 022          |
|                                | Föreningsverksamhet                           | -144            | -2 291          |
|                                | Kontorsutrustning och -material               | -1 645          | 0               |
|                                | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 316          | -3 867          |
|                                | Konsulter                                     | -2 313          | -1 875          |
|                                | Förbrukningsinventarier                       | -6 553          | -498            |
|                                | Medlemsavgifter HSB                           | -15 389         | -15 111         |
|                                | Stämma och styrelse                           | -920            | -1 155          |
|                                |                                               | <b>-142 617</b> | <b>-129 846</b> |



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

| Not 5 Personalkostnader och arvoden |                |                 |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| Medelantal anställda                | 0              | 0               |
| Arvode till styrelsen               | -16 000        | -41 800         |
| Löner för anställda                 | -2 730         | -7 930          |
| Vicevärdsarvode                     | -70 000        | -70 000         |
| Övriga arvoden                      | -500           | -24 800         |
| Revisionsarvode                     | -1 500         | -1 500          |
| Sociala avgifter                    | -8 934         | -15 403         |
|                                     | <u>-99 664</u> | <u>-161 433</u> |

| Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                                                        | -568 514        | -578 670        |
| Summa avskrivningar                                              | <u>-568 514</u> | <u>-578 670</u> |

| Not 7 Övrig rörelsekostnader |          |                 |
|------------------------------|----------|-----------------|
| Restvärde tak                | 0        | -61 824         |
| Restvärde el                 | 0        | -123 649        |
|                              | <u>0</u> | <u>-185 473</u> |

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087.

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 28 590 334        | 8 767 120         |
| Omklassificering                                | 0                 | 20 128 992        |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | -305 778          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 100 585           | 100 585           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>28 690 919</b> | <b>28 690 919</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -5 158 032        | -4 699 667        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                 | 0                 | 120 305           |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -568 514          | -578 670          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-5 726 546</b> | <b>-5 158 032</b> |

**Utgående bokfört värde**

22 964 373      23 532 887

Bokförda värden byggnader  
Bokförda värden mark

22 863 788      23 432 302  
100 585      100 585

**Fastighetsbeteckning: Hake 1**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1968    | 13 400 000        | 4 340 000        | 17 740 000        | 17 740 000        |
| Lokaler           | 1968    | 188 000           | 210 000          | 398 000           | 398 000           |
|                   |         | <b>13 588 000</b> | <b>4 550 000</b> | <b>18 138 000</b> | <b>18 138 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

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

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

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

|                                                     |                |               |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                              | 25 526         | 24 543        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 5 664          | 5 713         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 113            | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 71 035         | 4 948         |
|                                                     | <b>102 338</b> | <b>35 204</b> |

| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar |
|--------|---------------------------------|
|--------|---------------------------------|

|                     | Räntesats | Konv.datum |                |          |
|---------------------|-----------|------------|----------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 0,45%     | 2020-12-01 | 300 000        | 0        |
|                     |           |            | <b>300 000</b> | <b>0</b> |

#### Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 282 500  | 0                       | 2 263 055               | 1 695 781              | -330 124       |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | -330 124               | 330 124        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 69 000                  | -69 000                |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                         | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 36 670         |
| Belopp vid årets utgång                                               | 282 500  | 0                       | 2 332 055               | 1 296 657              | 36 670         |

#### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp      | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|-------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 2024-04-30   | 1,23%     | 2024-04-30 | 2 500 000   | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2023-10-30   | 1,60%     | 2023-10-30 | 6 000 000   | 250 000                 |
| Stadshypotek AB | 2022-12-01   | 1,39%     | 2022-12-01 | 6 000 000   | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2021-12-01   | 1,20%     | 2021-12-01 | 5 250 000 * | 0                       |
|                 |              |           |            | 19 750 000  | 250 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 250 000**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 500 000  
 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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 21 000 000        | 21 000 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>21 000 000</b> | <b>21 000 000</b> |

#### Not 14 Medlemmarnas inre fond

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 94 432        | 217 804       |
| Uttag          | -11 026       | -123 372      |
|                | <b>83 406</b> | <b>94 432</b> |

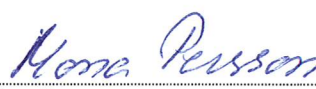


|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 15 Aktuell skatteskuld</b>                          |                |                |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 7 875          | 6 211          |
| Slutskatteskuld föregående år                              | 2 408          | 3              |
|                                                            | <b>10 283</b>  | <b>6 214</b>   |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Personalens källskatt                                      | 1 749          | 13 314         |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 596            | 3 776          |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 0              | 156 607        |
|                                                            | <b>2 345</b>   | <b>173 697</b> |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 33 325         | 29 116         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 25 410         | 62 102         |
| Upplupen revision                                          | 9 800          | 9 595          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 168 525        | 0              |
|                                                            | <b>237 060</b> | <b>100 813</b> |

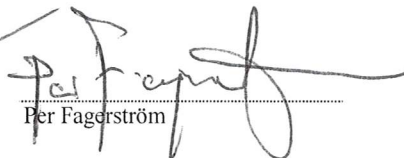
6/5 2021 Kalmar

  
Bengt Karlström

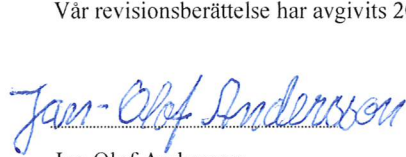
  
Inga-Lill Nordh

  
Mona Persson

  
Evald Jonasson

  
Per Fagerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10

  
Jan-Olof Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Kalmar, org.nr. 732400-0590

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Kalmar för räkenskapsåret 2020.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions 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, 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 förtroendevalda 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 Eken i Kalmar för räkenskapsåret 2020 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 10/5 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Jan-Olof Andersson  
Av föreningen vald revisor