



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Ekdungen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

## 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.

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 2 maj 2018.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Thomas Danielsson  
Johan Hasselqvist  
Tom Knutsson  
Madelaine Lindström  
Pär-Olof Magnusson  
Stefan Sandgren, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Pär-Olof Magnusson och Thomas Danielsson. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Pär-Olof Magnusson och Thomas Danielsson, två i förening.

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



HSB – där möjligheterna bor

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Thomas Danielsson med Pär-Olof Magnusson som ersättare. Valberedningen har bestått av Madeleine Lindström.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Skötselbolaget. 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.

Större underhåll och investeringar som gjorts tidigare är:

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Alla trapphus och källare har målats. Energideklaration har utförts. 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 8 augusti 2018 av Johan Karlsson (HSB Sydost). Under 2019 ska nytt digitalt passersystem för entrédörrar och tvättstugebokning installeras.

Årsavgiften höjdes med 1,5% fr o m 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1,5% 1 januari 2019. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 609 kr/kvm inkl värme och vatten.

Budget 2019 visar ett mindre underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 717 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 160 000 kr. //



HSB – där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Av föreningens 90 bostadsrätter har under året 11 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (110). 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	2018	2017
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	922,0	933,3
Omräkning till normalår i MWh	1 003,6	1 007,8
Värmekostnad kr/kvm	134	115
Bostadsytan är 6 576 kvm		
El i MWh	89,9	85,6
Nettoomsättning (tkr)	4 065	3 974
Resultat efter finansiella poster	452	544
Balansomslutning (tkr)	12 544	13 074
Eget kapital (tkr)	1 594	1 143
Soliditet (%)	13	9
Taxeringsvärde (tkr)	46 000	46 000
-varav byggnad (tkr)	33 000	33 000
Likviditet (%)	103	473
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	600	591
Total låneskuld (tkr)	10 404	11 405
Låneskuld (kr/kvm*)	1 582	1 734
Underhållsfond (tkr)	2 094	1 752
Avskrivning (kr/kvm*)	92	89
Räntekostnader (kr/kvm*)	22	27
Räntekänslighet (%)	3	3
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

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

*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.



HSB – där möjligheterna bor

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	1 752 414	-1 303 005	522 513
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-178 800	701 313	-522 513
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			717 000	-717 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-197 060	197 060	
Årets resultat					451 686
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 093 554	-1 121 632	451 686

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-601 691,61
Årets resultat	451 686,21
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-717 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	197 060,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-669 945,40</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>-669 945 ,40</b>
-------------------------	---------------------

### Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	451 686,21
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-717 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	197 060,00
<b>Underskott efter underhållsjustering</b>	<b>-68 253,79</b>



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 064 631	3 974 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 064 631</b>	<b>3 974 361</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 460 504	-2 376 819
Övriga externa kostnader	Not 4	-262 286	-176 798
Personalkostnader och arvode	Not 5	-141 225	-216 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-604 252	-584 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 468 268</b>	<b>-3 354 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>596 363</b>	<b>620 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	100 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 677	-175 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 677</b>	<b>-75 623</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>451 686</b>	<b>544 476</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>451 686</b>	<b>544 476</b>
Inkomstskatt	Not 7	0	-21 963
<b>Årets resultat</b>		<b>451 686</b>	<b>522 513</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 9 593 918 10 198 170

Pågående nyanläggningar

Not 9 562 500 0

Inventarier och installationer

Not 10 0 0

*Summa materiella anläggningstillgångar*10 156 418 10 198 170*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500**Summa anläggningstillgångar**10 156 918 10 198 670**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 051 3 505

Övriga fordringar

Not 12 1 977 046 1 697 109

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 154 409 0

*Summa kortfristiga fordringar*2 132 506 1 700 614*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 14 254 952 1 174 952

*Summa kassa och bank*254 952 1 174 952**Summa omsättningstillgångar**2 387 458 2 875 566**Summa tillgångar**12 544 376 13 074 236

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	170 740	170 740
Fond för yttre underhåll	2 093 554	1 752 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 264 294</u>	<u>1 923 154</u>

*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust	-1 121 632	-1 303 005
Årets resultat	451 686	522 513
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-669 945</u>	<u>-780 492</u>

**Summa eget kapital**Not 15 **1 594 349** **1 142 662****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16 8 628 216	11 324 248
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 628 216</u>	<u>11 324 248</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	1 776 032	81 036
Leverantörsskulder	201 915	117 020
Skatteskulder	23 686	32 708
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 4 914	76 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 315 265	299 838
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 321 811</u>	<u>607 326</u>

**Summa skulder****10 950 027** **11 931 574****Summa eget kapital och skulder****12 544 376** **13 074 236**



## 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.

Tidigare förvaltare har använt förenklingsregeln gällande periodiseringar, detta görs inte längre.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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. *ll*





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 943 176	3 884 882
	Hysesintäkt lokaler	0	16 320
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 350	55 710
	Hysesintäkt övrigt	19 152	3 402
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 800	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 009	11 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 144	3 047
		<b>4 064 631</b>	<b>3 974 361</b>

Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-73 211	-110 561
	El	-159 155	-128 705
	Uppvärmning	-882 089	-756 164
	Arrende	0	-8 214
	Vatten	-280 140	-280 565
	Renhållning	-129 302	-130 789
	TV, bredband, iptelefoni	-154 959	-206 598
	Obligatoriska besiktningar	-48 125	0
	Serviceavtal	-4 428	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-409 674	-423 341
	Försäkringar	3 316	-34 732
	Fastighetsskatt	-120 330	-118 350
	Periodiskt underhåll	-197 060	-178 800
	Övriga driftkostnader	-5 347	0
		<b>-2 460 504</b>	<b>-2 376 819</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-197 060	-178 800
		<b>-197 060</b>	<b>-178 800</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 863	-11 750
	Förvaltningskostnader	-143 078	-100 962
	Andrahandsuthyrningsavgift	-456	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 225	0
	Föreningsverksamhet	-7 012	-6 727
	Kontorsutrustning och -material	-3 123	-10 106
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 777	-2 256
	Konsulter	-4 173	0
	Förbrukningsinventarier	-833	-5 228
	Medlemsavgifter HSB	-33 439	-32 266
	Stämma och styrelse	-26 307	-7 503
		<b>-262 286</b>	<b>-176 798</b>

**Not 5 Personalkostnader**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 600	-69 300
Löner för anställda	-5 000	0
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	-6 700	-17 200
Övriga personalkostnader	-993	0
Revisionsarvode	-2 500	-6 000
Sociala avgifter	-33 383	-51 685
Utbildning	-1 050	0
	<u>-141 225</u>	<u>-216 185</u>

**Not 6 Avskrivningar**

Byggnader	-511 414	-491 623
Markanläggningar	-92 838	-92 838
	<u>-604 252</u>	<u>-584 461</u>

**Not 7 Inkomstskatt**

Skatt sålda aktieindex obl	0	-21 963
	<u>0</u>	<u>-21 963</u>

**Not 8 Byggnader och mark** **2018-12-31** **2017-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 294 921	24 294 921
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 661 971</b>	<b>25 661 971</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-14 801 294	-14 309 671
Årets avskrivningar byggnader	-511 414	-491 623
Ingående avskrivningar markanläggningar	-662 507	-569 669
Årets avskrivningar markanläggningar	-92 838	-92 838
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 068 053</b>	<b>-15 463 801</b>

**Utgående bokfört värde****9 593 918** **10 198 170**

Bokförda värden byggnader	8 982 213	9 493 627
Bokförda värden mark	333 191	333 191
Bokförda värden markanläggningar	278 514	371 352

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1956	33 000 000	13 000 000	46 000 000	46 000 000
		<b>33 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets investering	562 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>562 500</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggning avser installation av digitalt passersystem som beräknas klart under våren 2019 till en kostnad av ca 1 000 000 kr.

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	286 603	0
Årets utrangering	-286 603	286 603
Utgående anskaffningsvärden	0	286 603
Ingående avskrivningar	-286 603	0
Årets utrangering	286 603	-286 603
Utgående avskrivningar	0	-286 603
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	1 956 001	282 081
Klientmedelskonto SBC	0	1 406 271
Skattekonto	21 045	7 887
Övriga fordringar	0	870
	<b>1 977 046</b>	<b>1 697 109</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	36 032	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 040	0
Förutbetald administration	27 399	0
Förutbetald fastighetsskötsel	28 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 438	0
	<b>154 409</b>	<b>0</b>

**Not 14 Kassa och bank**

Handelsbanken	254 952	1 174 952
	<b>254 952</b>	<b>1 174 952</b>

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 740	0	1 752 414	-1 303 005	522 513
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-178 800	701 313	-522 513
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			717 000	-717 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-197 060	197 060	
Årets Resultat					451 686
Belopp vid årets utgång	170 740	0	2 093 554	-1 121 632	451 686

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-02-03	1,30%	2019-02-03	1 729 388	1 729 388
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,30%	2021-06-01	3 259 192	0
Stadshypotek AB	2020-12-30	1,20%	2020-12-30	2 083 168	22 644
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,20%	2021-03-01	3 332 500	24 000
				<b>10 404 248</b>	<b>1 776 032</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>8 628 216</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	284 144
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 049 068
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett lån hos Stadshypotek har slutförfallodag under 2019 och redovisas därför som kortfristigt men föreningen har för avsikt att förlänga lånet.

**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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 336 100</b>	<b>15 336 100</b>



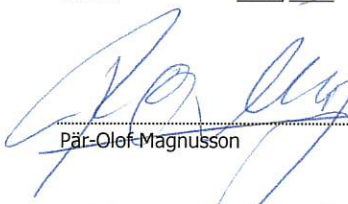
**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 400	25 590
Arbetsgivaravgifter	2 514	26 990
Medlemmars inre fond	0	24 144
	<u>4 914</u>	<u>76 724</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	111 588	0
Upplupna räntekostnader	10 374	10 995
Upplupen revision	9 138	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 861	288 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 304	0
	<u>315 265</u>	<u>299 838</u>

Kalmar 12/3 2019

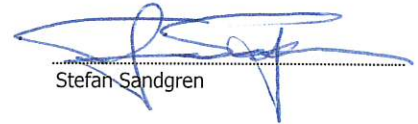
  
Pär-Olof Magnússon

  
Thomas Danielsson


  
Tomas Palmgren

  
Mona Conradsson

  
Tom Knutsson

  
Stefan Sandgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 4-11

  
Anna Berg  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Afrodita 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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 osäkerhetsfaktor 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 revisionsssed 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. *kl*

## 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 år 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 11/4 2019

**Afrodita Cristea**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Anna Berg  
Av föreningen vald revisor