



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Eken i Kalmar

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 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.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 16. Vid stämman togs det första beslutet om att anta 2011 års normalstadgar, version 5.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Bengt Karlström, ordförande
Inga-Lill Persson, vice ordförande
Mona Persson, sekreterare
Bengt Nilsson
Daniel Eliasson, utsedd av HSB Sydost

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

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Inga-Lill Persson och Bengt Nilsson. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. *ll*



Föreningens firma har under året tecknats av Inga-Lill Persson, Mona Persson och Bengt Karlström och Bengt Nilsson, 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 med Inga-Lill Persson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Barbro Nilsson 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	4	

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. Arbetet slutfördes sommaren 2019. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *u*

**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 3 st nya dagvattenbrunnar 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 den utgör den huvudsakliga värmekällan. Fjärrvärmens är nu endast ett komplement att användas om det blir så kallt att bergvärmens inte räcker till.

Föreningen har bytt ventilationssystem till FTX.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	261,7	350,5	304,3	289,3	324,8
Omräkning till normalår i MWh 1)	294,1	381,5	328,6	309,0	366,6
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 2 480 kvm	102	126	115	102	108
El i MWh	41,7	31,8	18,9	25,7	29,4
Vatten i kbm	1 428	1 837	1 961	1 679	2 315
Kubikmeter per bostadsrätt	45	57	61	52	72

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

- Under 2019 avslutades arbeten med stambyte, byte av ventilationssystem, elsanering m.m.

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 18 juni 2019 av Veronica Johansson, HSB Sydost och Bengt Karlström. Vid besiktningen kunde inga väsentliga brister konstateras.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10 % 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 3 % 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 781 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 bostadsrätter har under året 3 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (39). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 947	1 666	1 564	1 568	1 569
Resultat efter finansiella poster	-330	-256	194	310	327
Balansomslutning (tkr)	24 370	23 674	5 069	4 877	4 544
Eget kapital (tkr)	3 911	4 241	4 498	4 304	3 994
Soliditet (%)	16,0	17,9	88,7	88,2	87,8
Taxeringsvärde (tkr)	18 138	13 211	13 211	13 211	10 853
-varav byggnad (tkr)	13 588	10 154	10 154	10 154	8 754
Likviditet (%)	26	702	143	487,4	435,7
Justerad likviditet (%)	118	1 456			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	759	658	618	618	618
Total låneskuld (tkr)	20 000	18 750	0	0	0
Låneskuld (kr/kvm*)	8 065	7 560	0	0	0
Underhållsfond (tkr)	2 263	2 194	2 213	2 179	2 146
Avskrivning (kr/kvm*)	233	34	65	25	25
Räntekostnader (kr/kvm*)	123	13	0	0	0
Räntekänslighet	10,6	11,5	0	0	0

*Bostadsrättsyta

ML

AP BC
JEP BN

**Definitioner av nyckeltalen:**

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 500	0	2 194 055	2 021 224	-256 443
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-256 443	256 443
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			69 000	-69 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-330 124
Belopp vid årets utgång	282 500	0	2 263 055	1 695 781	-330 124

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten för 2020 är inte i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 69 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats 279 000 kr.

Stadgebyte

Föreningen planerar att ta det andra beslutet om att anta 2011 års normalstadgar, version 5 under 2020.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 764 781,32
Årets resultat	-330 124,31
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-69 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	1 365 657,01

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 365 657,01
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 947 178	1 666 084
Summa rörelseintäkter		1 947 178	1 666 084

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-919 925	-1 243 065
Övriga externa kostnader	Not 4	-129 846	-201 940
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-218 671
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 433	-145 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 670	-83 943
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-185 473	0
Summa rörelsekostnader		-1 975 346	-1 893 196

Rörelseresultat

-28 168 -227 113

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 848	2 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 804	-31 355
Summa finansiella poster		-301 956	-29 330

Årets resultat

-330 124 -256 443

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-330 124	-256 443
Reservering till fond för yttre underhåll		-69 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	218 671
Överföring till balanserat resultat		-399 124	-237 772

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

Byggnader och mark

Not 9 23 532 887 4 168 038

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 5 933 107

Summa materiella anläggningstillgångar

23 532 887 10 101 145*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500**Summa anläggningstillgångar**

23 533 387 **10 101 645****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

18 18

Avräkningskonto HSB

798 687 8 084 775

Övriga kortfristiga fordringar

2 494 1 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 35 204 85 868

Summa kortfristiga fordringar

836 403 8 172 161*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 5 400 000

Summa kortfristiga placeringar

0 5 400 000**Summa omsättningstillgångar**

836 403 **13 572 161****Summa tillgångar**

24 369 789 **23 673 806** *ll*

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	282 500	282 500
Fond för yttre underhåll	2 263 055	2 194 055
Summa bundet eget kapital	2 545 555	2 476 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 695 781	2 021 224
Årets resultat	-330 124	-256 443
Summa fritt eget kapital	1 365 657	1 764 781

Summa eget kapital

Not 14

3 911 212**4 241 336****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 250 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		17 250 000	17 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 750 000	1 250 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	94 432	217 804
Leverantörsskulder		83 421	272 038
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 214	2 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	173 697	21 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	100 813	168 698
Summa kortfristiga skulder		3 208 577	1 932 469

Summa skulder**20 458 577****19 432 469****Summa eget kapital och skulder****24 369 789****23 673 806**

Handwritten initials: D, BK, BN



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 2 028 216 kr. *u*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 881 312	1 632 558
	Hysesintäkt garage och bilplatser	40 600	40 800
	Hysesintäkt övrigt	19 680	19 502
	Avsatt till inre fond	0	-32 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 582	5 227
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4	1
		1 947 178	1 666 084

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-41 876	-274 436
	El	-77 268	-57 362
	Uppvärmning	-252 035	-315 802
	Vatten	-65 133	-98 142
	Renhållning	-34 532	-33 622
	TV, bredband, iptelefoni	-23 222	-22 852
	Obligatoriska besiktningar	-5 000	0
	Serviceavtal	-67 571	-58 088
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-269 396	-318 653
	Försäkringar	-23 199	-20 875
	Fastighetsskatt	-48 044	-41 495
	Övriga driftskostnader	-12 649	-1 738
		-919 925	-1 243 065

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-457	-8 913
	Förvaltningskostnader	-98 570	-93 942
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 022	-4 779
	Föreningsverksamhet	-2 291	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-484
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 867	0
	Konsulter	-1 875	-77 890
	Förbrukningsinventarier	-498	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 111	-15 111
	Stämma och styrelse	-1 155	-821
		-129 846	-201 940



Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-50 258
Underhåll installationer	0	-45 500
Underhåll mark och utemiljö	0	-122 913
	<u>0</u>	<u>-218 671</u>

Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-41 800	-33 600
Löner för anställda	-7 930	-9 200
Vicevärdsarvode	-70 000	-60 669
Övriga arvoden	-24 800	-21 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-15 403	-19 610
	<u>-161 433</u>	<u>-145 578</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-578 670	-83 943
	<u>-578 670</u>	<u>-83 943</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Restvärde tak	-61 824	0
Restvärde el	-123 649	0
	<u>-185 473</u>	<u>0</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 767 120	8 767 120
Omklassificering	* 20 128 992	0
Årets utrangering byggnad	-305 778	0
Ingående anskaffningsvärde mark	100 585	100 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 690 919	8 867 705

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 699 667	-4 615 724
Årets utrangering byggnad	120 305	0
Årets avskrivningar byggnader	-578 670	-83 943
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 158 032	-4 699 667

Utgående bokfört värde

	23 532 887	4 168 038
--	-------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	23 432 302	4 067 453
Bokförda värden mark	100 585	100 585
Bokförda värden markanläggningar	0	0

* Årets omklassificering avser stambyte, byte av tak, ventilation, el samt passersystem.

Fastighetsbeteckning: Hake 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1968	13 400 000	4 340 000	17 740 000	12 945 000
Lokaler	1968	188 000	210 000	398 000	266 000
		13 588 000	4 550 000	18 138 000	13 211 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 933 107	0
Årets Investering	14 195 885	5 933 107
Omklassificering till Byggnader & Mark	-20 128 992	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	5 933 107

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	24 543	23 199
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 713	0
Anticimex smart avloppsfälla samt serviceavtal	0	60 644
Upplupna ränteintäkter	0	2 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 948	0
	35 204	85 868

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 3 mån	0	5 400 000
	0	5 400 000

MP BK
HP
BN

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 500	0	2 194 055	2 021 224	-256 443
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-256 443	256 443
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			69 000	-69 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-330 124
Belopp vid årets utgång	282 500	0	2 263 055	1 695 781	-330 124

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-04-29	0,95%	2020-04-29	2 500 000 *	0
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,60%	2023-10-30	6 250 000	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
				20 000 000	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 750 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	217 804	196 100
Avsättning	0	32 004
Uttag	-123 372	-10 300
	94 432	217 804

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 211	2 770
Slutskatteskuld föregående år	3	11
	6 214	2 781

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	13 314	14 220
Arbetsgivaravgifter	3 776	6 928
Förskottsbetalda hyror och avgifter	156 607	0
	173 697	21 148



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 116	58 760
Upplupna räntekostnader	62 102	28 567
Upplupen revision	9 595	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 244
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	65 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 750
	<u>100 813</u>	<u>168 698</u>

Kalmar 7/4 2020

Bengt Karlström
Bengt Karlström

Inga-Lill Persson
Inga-Lill Persson

Elsie Mona Solveig Persson
Elsie Mona Solveig Persson

Bengt Nilsson
Bengt Nilsson

Per Fagerström
Per Fagerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-24

Jan-Olof Andersson
Jan-Olof Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
Afrodita Cristea
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 2019/01/01-2019/12/31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

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 2019/01/01-2019/12/31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 24/09 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor