



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	<u>16</u>	
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.

BR  
Pb



### 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.

År	Åtgärd
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 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

	2020	2019	2018	2017	2016
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



### 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	2 263 055	1 695 781	-330 124
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-330 124	330 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			69 000	-69 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre 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
-------------------------	--------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<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>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	22 964 373	23 532 887
	<u>22 964 373</u>	<u>23 532 887</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar*

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

**Summa anläggningstillgångar**

<u>22 964 873</u>	<u>23 533 387</u>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

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
--------	---------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>914 078</u>	<u>836 403</u>
----------------	----------------

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	300 000	0
--------	---------	---

*Summa kortfristiga placeringar*

<u>300 000</u>	<u>0</u>
----------------	----------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 214 078</u>	<u>836 403</u>
------------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u>24 178 951</u>	<u>24 369 789</u>
-------------------	-------------------





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

## 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 **3 947 882** **3 911 212**

#### 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

**20 231 069** **20 458 577**

#### Summa eget kapital och skulder

**24 178 951** **24 369 789**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99 % 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 1 429 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.



## 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 lokalhavare	-14	4
		<u>1 999 085</u>	<u>1 947 178</u>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>			
	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
		<u>-914 847</u>	<u>-919 925</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>			
	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
	Stämman och styrelse	-920	-1 155
		<u>-142 617</u>	<u>-129 846</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Kalmar

Org nr 732400-0590

<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
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>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-568 514	-578 670
Summa avskrivningar	<u>-568 514</u>	<u>-578 670</u>
<b>Not 7 Övrig rörelsekostnader</b>		
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**

Förutbetalda försäkring	25 526	24 543
Förutbetalda 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>



<b>Not 12 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 500	0	2 263 055	1 695 781	-330 124
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-330 124	330 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			69 000	-69 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					36 670
Belopp vid årets utgång	282 500	0	2 332 055	1 296 657	36 670

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års 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
				<b>19 750 000</b>	<b>250 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>14 250 000</b>
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 kortfristigt, 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>

<b>Not 14 Medlemmarnas inre fond</b>		
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>

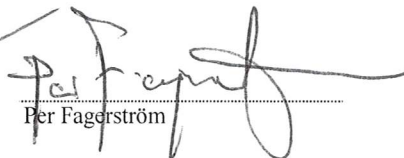
6.15 2021 Kalmar

  
Bengt Karlström

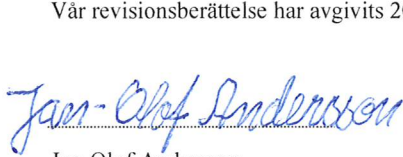
  
Inga-Lill Nordh

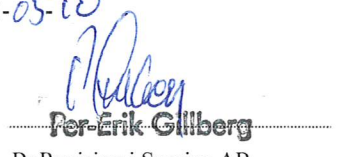
  
Mona Persson

  
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 revisionsssed 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 revisorssed 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 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 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 revisionsssed 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 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 tillsä till 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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