



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ekbacken i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekbacken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769635-6695 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåvingen 12	2018-10-01	2018
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Blåvingen 12 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 776
31	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 776

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Olsson	Ordförande		
Curt Möller	Ledamot		
Jane Röse	Ledamot		2024-06-25
Piotr Adamaszek	Ledamot		
Gary Robinson	Ledamot		
Philip Lind	Ledamot		
Magda Fahlén	Ledamot	2024-06-25	
David Nyberg	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Olsson, David Nyberg, Piotr Adamaszek och Gary Robinson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Olsson och David Nyberg.

Revisorer har varit Niklas Engström med Jane Röse som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Robin Johansson (ordförande) samt Fredrik Enskog, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade om att höja 2024 års avgift med 10 % för att parera kostnadsutvecklingen och höjda räntor. För 2025 blev höjningen 5%. Föreningen gjorde även extra amortering om 700 000 kr i september 2024. Föreningen har god likviditet och mot bakgrund av att underhållsplanen är intakt och att åtgärderna för att sänka förbrukningen av fjärrvärme har nått målen har styrelsen valt att budgetera en förlust.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	2 årsbesiktning
2023	Klarlagt ansvarsfördelningen enligt ABT06 med entreprenören Kalmargården
2023	Uppdaterat värmesystem
2023	5 årsbesiktning
2024	Uppdaterat brandskydd i samtliga fastigheter våning 2-3. Nya klassade dörrar på plan 3 samt ny isolering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer underhållsplanen där mindre arbeten som rengöring av kanaler och obligatorisk ventilationskontroll är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	199	232	234	254	256
Skuldsättning, kr/kvm	11 416	11 807	11 911	12 049	12 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 416	11 807	11 911	12 049	12 188
Räntekänslighet, %	13	15	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	143	119	119	121	113
Årsavgifter, kr/kvm	893	812	700	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	92	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	926	850	760	724	720
Nettoomsättning, tkr	2 571	2 353	2 111	2 010	2 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-96	-117	-117	11	57
Soliditet, %	64	64	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Endast fastighetsel ingår i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 596 253 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 000 000	0	0	58 000 000
Underhållsfond, kr	397 592	0	148 000	545 592
S:a bundet eget kapital, kr	58 397 592	0	148 000	58 545 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-410 525	-116 787	-148 000	-675 312
Årets resultat, kr	-116 787	116 787	-95 773	-95 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-527 312	0	-243 773	-771 085
S:a eget kapital, kr	57 870 280	0	-95 773	57 774 507

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-527 312
Årets resultat, kr	-95 773
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-771 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-771 085

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 571 496	2 352 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 180
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 571 496	2 360 009
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-744 254	-720 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 722	-307 718
Personalkostnader	Not 6	-69 448	-58 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 901	-648 901
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 681 325	-1 735 525
RÖELSERESULTAT		890 171	624 484
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 343	18 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 287	-760 115
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-985 944	-741 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 773	-116 787
ÅRETS RESULTAT		-95 773	-116 787



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 510 801	89 159 702
Summa materiella anläggningstillgångar		88 510 801	89 159 702
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		88 511 301	89 160 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 823
Övriga fordringar	Not 10	504 908	572 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 953	62 953
Summa kortfristiga fordringar		564 861	638 555
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	850 000	1 280 000
Summa kortfristiga placeringar		850 000	1 280 000
Kassa och bank	Not 13	9 030	17
Summa kassa och bank		9 030	17
Summa omsättningstillgångar		1 423 891	1 918 572
SUMMA TILLGÅNGAR		89 935 192	91 078 774

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll	545 592	397 592
<i>Summa bundet eget kapital</i>	58 545 592	58 397 592
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-675 312	-410 525
Årets resultat	-95 773	-116 787
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-771 085	-527 312
Summa eget kapital	57 774 507	57 870 280
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1419 805 000	20 890 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	19 805 000	20 890 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 885 000	11 885 000
Leverantörsskulder	92 192	138 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15378 493	295 418
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	12 355 685	12 318 494
Summa skulder	32 160 685	33 208 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 935 192	91 078 774



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	890 171	624 484
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	648 901	648 901
	1 539 072	1 273 385
Erhållen ränta	32 666	10 816
Erlagd ränta	-939 906	-722 228
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	631 832	561 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 611	132 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-38 190	43 223
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	596 253	737 858
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 085 000	-288 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 085 000	-288 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-488 747	449 108
Likvida medel vid årets början	1 852 664	1 403 556
Likvida medel vid årets slut	1 363 918	1 852 664
	-488 747	449 108

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Föreningen köpte 2018 samtliga aktier i Kubhuset i Kalmar AB, som ägde fastigheten Blåvingen 12, för 34 000 000 kr, föreningen fick därefter en utdelning från Kubhuset i Kalmar AB på 12 900 000 kr vilket minskade värdet på aktierna. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 078 800 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 479 824	2 254 022
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 200	72 800
Konsumtionsavgift el	4 191	7 274
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 736	2 847
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 549	14 882
Övriga fakturerade kostnader	0	1 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	4
	2 571 496	2 352 829
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	7 180
	0	7 180
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 193	-74 941
El	-18 106	-23 428
Uppvärmning	-213 703	-177 111
Vatten	-164 945	-130 146
Renhållning	-62 360	-84 965
Förvaltningskostnader	-202 818	-167 710
Försäkringar	-36 684	-38 557
Periodiskt underhåll	0	-19 044
Övriga driftskostnader	-4 445	-4 679
	-744 254	-720 582
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-19 044
	0	-19 044
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 650	-13 225
Övriga förvaltningskostnader	-136 470	-138 247
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-10 026	-15 649
Föreningsverksamhet	-248	0
Kontorsutrustning och -material	-1 084	-449
Konsulter	-27 500	-112 383
Medlemsavgifter HSB	-21 760	-19 924
Stämma och styrelse	-6 699	-7 841
	-218 722	-307 718
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 700	-40 833
Övriga arvoden	-2 500	-2 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 248	-12 492
	-69 448	-58 325
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-648 901	-648 901
	-648 901	-648 901

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

77 642 656

77 642 656

Ingående anskaffningsvärde mark

15 000 000

15 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**92 642 656****92 642 656****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 482 954

-2 834 053

Årets avskrivningar byggnader

-648 901

-648 901

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 131 855****-3 482 954****Utgående redovisat värde****88 510 801****89 159 702**

Redovisade värden byggnader

73 510 801

74 159 702

Redovisade värden mark

15 000 000

15 000 000

Fastighetsbeteckning: Blåvingen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	47 000 000	8 200 000	55 200 000	55 200 000
		47 000 000	8 200 000	55 200 000	55 200 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

34 700 000

34 700 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**34 700 000****34 700 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

504 888

572 648

Skattekonto

20

9

Övriga fordringar

0

122

504 908**572 779****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

31 776

30 266

Upplupen intäkt el, värme, vatten

567

2 315

Upplupna ränteintäkter

5 289

8 612

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 321

21 760

59 953**62 953****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-25	250 000	0
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-03-19	200 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-04-08	400 000	550 000
Placering HSB 12 mån			0	300 000
Placering Swedbank 6 mån			0	430 000
			850 000	1 280 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank

9 030

17

9 030**17****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,32%	2026-08-25	9 390 000	385 000
Swedbank Hypotek AB	2,71%	2027-09-24	10 800 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,91%	2025-08-25	11 500 000	0
			31 690 000	385 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

19 805 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

385 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 500 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 885 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,62%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 540 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

29 765 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	30 688	25 042
Upplupna räntekostnader	135 141	59 760
Upplupen revision	13 800	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	198 864	166 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 250
	378 493	295 418

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Curt Möller

David Nyberg

Gary Robinson

Magda Fahlén

Magnus Olsson

Philip Lind

Piotr Andrzej Adamaszek

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Engström

Valon Gashi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekbacken i Kalmar, org.nr. 769635-6695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekbacken i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Ekbacken i Kalmar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Engström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ekbacken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:28:16



PIOTR ANDRZEJ ADAMASZEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:33:29



DAVID NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:18:05



PHILIP LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:14:01



GARY ROBINSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 16:25:15



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:02:59



MAGDA FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:51:11



NIKLAS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:05:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:23:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ekbacken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:41:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:23:10



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.