



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ekdungen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0715 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plöjaren 1		1956
Rättaren 1		1956

Totalt 2 objekt

Föreningen äger fastigheterna Plöjaren 1 och Rättaren 1 i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 576
29	förråd	0
39	p-platser	0
Totalt 158 objekt		6 576

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 54 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pär-Olof Magnusson	Ordförande
Edvard Mikkelsen	Ledamot
Thomas Danielsson	Ledamot
Mona Conradsson	Ledamot
Stefan Sandgren	Ledamot utsedd av HSB Sydost
Tom Wahlgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tom Wahlgren och Thomas Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär-Olof Magnusson, Thomas Danielsson, Mona Conradsson och Tom Wahlgren.

Revisorer har varit Bengt Pålsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit vakant/styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-04-03.

- Slutfört installation av nytt låssystem, ILOQ
- Besiktat alla skyddsrum och åtgärdat dokumenterade brister
- Påbörjat elrenovering
- Byggt motionsrum i källaren på Klockhusgatan 3 B.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Balkongrenovering
1997	Stambyte
2001	Takrenovering
2009-2010	Fasadrenovering och fönsterbyte
2017-2018	Målning av trapphus
2018	Energideklaration
2019	Målning av balkonger och husgrunder
2020	Nytt fjärrvärmesystem
2022	Installation av elbilsladdare
2023	Installation av nytt låssystem

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt energioptimering
2025	Fortsatt utbyggnad av elbilsladdare
2025	Fortsatt elrenovering
2025	Projektering för eventuellt framtida hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 16 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	232	209	183	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 138	1 401	1 404	1 408	1 564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 138	1 401	1 404	1 408	1 564
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	208	191	197	238	171
Årsavgifter, kr/kvm	662	656	636	627	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	685	685	656	645	637
Nettoomsättning, tkr	4 502	4 443	4 311	4 242	4 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	680	836	743	620	997
Soliditet, %	37	31	28	25	20

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, vatten, tv och bredband.

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.

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	170 740	0	0	170 740
Underhållsfond, kr	2 805 819	0	352 081	3 157 900
S:a bundet eget kapital, kr	2 976 559	0	352 081	3 328 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 100 542	836 354	-352 081	1 584 815
Årets resultat, kr	836 354	-836 354	679 616	679 616
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 936 896	0	327 535	2 264 431
S:a eget kapital, kr	4 913 455	0	679 616	5 593 071

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 514 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 919 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	1 936 896
Årets resultat, kr	679 616
Reservation till underhållsfond, kr	-514 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 264 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 264 431

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	4 501 915	4 443 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	62 412
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 501 915	4 505 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 484 580	-2 249 348
Underhåll enligt plan	Not 5	-161 919	-397 494
Övriga externa kostnader	Not 6	-317 234	-281 331
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-303 490	-298 060
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-355 780	-355 780
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 623 003	-3 582 013
RÖRELSERESULTAT		878 912	923 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		497	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 793	-87 970
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-199 296	-87 496
ÅRETS RESULTAT		679 616	836 354



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 332 045	11 687 825
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 911 858	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 243 903	11 687 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 244 403	11 688 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	16 380
Avräkningskonto HSB		1 688 529	3 607 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 271	25 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	170 008	192 900
Summa kortfristiga fordringar		1 861 808	3 842 156
Kassa och bank			
Bank	Not 14	97 349	79 408
Summa kassa och bank		97 349	79 408
Summa omsättningstillgångar		1 959 157	3 921 564
SUMMA TILLGÅNGAR		15 203 560	15 609 889

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	170 740	170 740
Fond för yttre underhåll	3 157 900	2 805 819
Summa bundet eget kapital	3 328 640	2 976 559
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 584 815	1 100 542
Årets resultat	679 616	836 354
Summa fritt eget kapital	2 264 431	1 936 896
Summa eget kapital	5 593 071	4 913 455
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 203 160	5 206 496
Summa långfristiga skulder	4 203 160	5 206 496
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 281 836	4 006 140
Leverantörsskulder	1 583 445	945 630
Aktuell skatteskuld	Not 16 14 304	10 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 9 213	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 518 531	523 867
Summa kortfristiga skulder	5 407 329	5 489 938
Summa skulder	9 610 489	10 696 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 203 560	15 609 889



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	878 912	923 850
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 780	355 780
	1 234 692	1 279 630
Erhållen ränta	497	474
Erlagd ränta	-195 665	-87 970
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 039 524	1 192 134
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 755	-8 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	637 567	386 154
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 738 846	1 569 569
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 911 858	-687 905
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 911 858	-687 905
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 727 640	-22 644
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 727 640	-22 644
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 900 652	859 020
Likvida medel vid årets början	3 686 530	2 827 510
Likvida medel vid årets slut	1 785 878	3 686 530
	-1 900 652	859 020

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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

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		
Arsavgifter bostäder	4 353 768	4 310 652
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 325	78 700
Hysesintäkt övrigt	12 256	12 332
Konsumtionsavgift el	21 231	19 123
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	35 339	22 643
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	0
	4 501 915	4 443 451
I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	62 412
	0	62 412
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-141 609	-75 770
El	-185 211	-216 030
Uppvärmning	-800 466	-750 821
Vatten	-379 969	-289 194
Renhållning	-167 854	-168 916
TV, bredband, iptelefoni	-206 900	-206 816
Obligatoriska besiktningar	-19 687	0
Serviceavtal	-8 000	0
Förvaltningskostnader	-362 194	-332 581
Försäkringar	-56 929	-55 080
Fastighetsskatt	-146 700	-143 010
Övriga driftskostnader	-9 061	-11 130
	-2 484 580	-2 249 348
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-65 241	-28 994
Underhåll installationer	0	-368 500
Underhåll huskropp utvändigt	-32 194	0
Underhåll övrigt	-64 484	0
	-161 919	-397 494
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 100	-13 025
Övriga förvaltningskostnader	-142 105	-135 934
Kostnader överlåtelse och panter	-35 729	-22 369
Föreningsverksamhet	-6 402	-4 702
Kontorsutrustning och -material	-9 547	-6 753
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 212	-13 861
Konsulter	0	-4 400
Förbrukningsinventarier	-803	-1 500
Medlemsavgifter HSB	-41 260	-37 774
Stämma och styrelse	-35 103	-31 258
Arrende, hyra, leasing	-10 391	-9 755
Kundförluster m m	-7 583	0
	-317 234	-281 331

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 700	-85 600
Löner för anställda	-82 800	-66 700
Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	-1 400	0
Övriga personalkostnader	-875	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-70 215	-71 260
	-303 490	-298 060

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-355 780	-355 780
	-355 780	-355 780

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 215 283	27 527 378
Årets investering byggnader	0	687 905
Ingående anskaffningsvärde mark	333 191	333 191
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 033 859	1 033 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 582 333	29 582 333

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 860 649	-16 504 869
Årets avskrivningar byggnader	-355 780	-355 780
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 033 859	-1 033 859
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 250 288	-17 894 508

Utgående redovisat värde

11 332 045

11 687 825

Redovisade värden byggnader

10 998 854

11 354 634

Redovisade värden mark

333 191

333 191

Fastighetsbeteckning: Plöjaren 1, Rättaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1956	47 000 000	18 400 000	65 400 000	65 400 000
Lokaler		0	0	0	0
		47 000 000	18 400 000	65 400 000	65 400 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	15 336 000	15 336 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 336 000	15 336 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets investering	1 911 858	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 911 858	0

Pågående nyanläggningar avser elrenovering och IMD-installation som planeras vara klar till sommaren 2025.

Utgiften är beräknad till ca 5 000 000 kr och nyttjandeperioden till 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 271

25 754

3 27125 754**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

65 401

63 002

Förutbetald kabel-TV och bredband

51 731

52 050

Förutbetald fastighetsskötsel

0

26 047

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 876

51 801

170 008192 900**Not 14 BANK**

Handelsbanken

97 349

79 408

97 34979 408**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,95%	2025-06-01	3 259 192	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-12-30	1 947 304	22 644
Stadshypotek AB	4,07%	2027-03-01	2 278 500	0
			7 484 996	22 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 203 160

Nästa års amortering av långfristig skuld

22 644

Lån som ska konverteras inom ett år

3 259 192

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 281 836

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

90 576

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 371 776

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

14 304

10 614

Slutskatteskuld föregående år

0

2

14 30410 616**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

4 500

1 800

Arbetsgivaravgifter

4 713

1 885

9 2133 685

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	10 400	12 000
Upplupna sociala avgifter	1 062	3 770
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 132	114 054
Upplupna räntekostnader	10 050	5 922
Upplupen revision	14 000	12 400
Upplupen fastighetsförvaltning	7 500	4 318
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 387	361 555
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 848
	518 531	523 867

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Edvard Mikkelsen

Mona Conradsson

Pär-Olof Magnusson

Stefan Sandgren

Thomas Danielsson

Tom Wahlgren

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

Bengt Pålsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekdungen i Kalmar, org.nr. 732400-0715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekdungen i Kalmar för 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 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 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. Risker 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 Ekdungen 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 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Pålsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PÄR-OLOF MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:14:59



THOMAS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:50:55



EDVARD MIKKELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 11:01:29



MONA CONRADSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:56:21



STEFAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 08:35:21



TOM WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 18:21:58



BENGT PÅHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:47:01



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:55:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT PÅHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:53:56



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:55:09



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 föreningsstämman 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.