



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 bildades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1		1967
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten Kalmar Kornet 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14720
80	garageplatser	0
171	p-platser varav 27 besöksplatser och 6 laddplatser	0
55	lokaler/förråd	0
<b>Totalt 490 objekt</b>		<b>14720</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 66 st 2 rok, 73 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Eliasson	Ordförande	2021-01-01	
Birgitta Jägnebrant	Ledamot	2021-01-01	
Marita Blob	Ledamot	2021-01-01	2021-08-17
Bengt Karlström	Ledamot	2021-01-01	
Anita Axelsson	Ledamot	2021-01-01	
Jan Botö Røjås	Ledamot	2021-08-17	
Mikael Wirén	Ledamot	2021-01-01	2021-08-17
Magnus Olsson	Ledamot	2021-08-17	
Johan Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-01-01	
Edin Pepic	Suppleant	2021-08-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Eliasson, Birgitta Jägnebrant och suppleanten Edin Pepic.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Jägnebrant, Marita Blob, Anita Axelsson, Jonas Eliasson, Magnus Olsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Lena Karlenvie med Gunilla Roslund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Wirén (ordförande) och Marita Blob, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-21. På stämman deltog 40 medlemmar varav 5 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Fastighetsbesiktning har utförts löpande av Mark och Fastighetsservice i Kalmar AB som återrappporterar kontinuerligt.

En utredning av ventilationen i bostäderna har gjorts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1999-2000	Stambyte
2000	Nybyggnation av miljöhus
2001	Takreovering garage
2003	PCB-sanering, tilläggsisolering och putsning av fasader
2003	Takreovering
2005-2006	Byte av samtliga fjärrvärmekulvertar samt merparten av regnvatten- och avloppsledningarna.
2008	Byte av franska balkonger samt målning av övriga balkonger
2010	Nya garageportar med fjärrkontroll
2010	Installation av bredband
2012	Tilläggsisolering av vindarna med lösull
2013	Fönsterbyte
2015	Nya dagvattenledningar och dränering runt garagen
2016	Obligatorisk ventilationskontroll
2016-2019	Installation av hissar
2017-2019	Ny dränering runt bostadshusen
2019	Energideklaration
2021	Ny lekplats
2021	Installation av laddstolpar

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

- Entréparti, källardörrar och lägenhetsdörrar.
- Ombyggnation av dagvattenhantering i källarnedgångar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 232 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	237	237	160	122	285
Skuldsättning, kr/kvm	4 118	4 087	4 223	4 104	3 296
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	4
Energikostnad, kr/kvm	193	169	173	178	170
Driftskostnad, kr/kvm	394	378	422	459	315
Årsavgifter, kr/kvm	732	710	677	677	677
Totala intäkter, kr/kvm	769	749	707	701	702
Nettoomsättning, tkr	11 324	11 028	10 401	10 320	10 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 108	163	-1 489	-1 017	447
Soliditet, %	14	13	12	14	18

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total boyta.  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total boyta.

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total boyta.

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total boyta.

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	958 390	0	0	958 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 762 738	0	969 926	4 732 664
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 721 128</b>	<b>0</b>	<b>969 926</b>	<b>5 691 054</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 352 265	162 617	-969 926	3 544 956
Årets resultat, kr	162 617	-162 617	1 108 334	1 108 334
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 514 882</b>	<b>0</b>	<b>138 408</b>	<b>4 653 290</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 236 010</b>	<b>0</b>	<b>1 108 334</b>	<b>10 344 344</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 047 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 074 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	4 514 882
Årets resultat, kr	1 108 334
Reservation till underhållsfond, kr	-1 047 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 074
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 653 290</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 653 290</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 324 373	11 027 888
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 324 373</b>	<b>11 027 888</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 805 008	-5 562 343
Underhåll enligt plan	Not 4	-77 074	-1 126 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 416	-652 809
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-455 107	-438 011
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 307 187	-2 195 582
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 313 792</b>	<b>-9 974 809</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 010 581</b>	<b>1 053 079</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 247	-890 462
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-902 247</b>	<b>-890 462</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 108 334</b>	<b>162 617</b>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	69 418 060	69 609 365
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>69 418 060</u>	<u>69 609 365</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>69 418 560</b></u>	<u><b>69 609 865</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 239	5 633
Kundfordringar		0	500
Avräkningskonto HSB		3 889 167	1 855 046
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	53 115	1 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 097	280 144
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 299 618</u>	<u>2 142 978</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	146 901	66 923
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>146 901</u>	<u>66 923</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 446 519</b></u>	<u><b>2 209 901</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>73 865 079</b></u>	<u><b>71 819 766</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		958 390	958 390
Fond för yttre underhåll		4 732 664	3 762 738
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 691 054</u>	<u>4 721 128</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 544 956	4 352 265
Årets resultat		1 108 334	162 617
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 653 290</u>	<u>4 514 882</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>10 344 344</u></b>	<b><u>9 236 010</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	46 793 968	48 113 340
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>46 793 968</u>	<u>48 113 340</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 819 372	12 053 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	440 482	468 372
Leverantörsskulder		844 863	529 076
Aktuell skatteskuld	Not 16	20 329	33 139
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	5 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 601 721	1 380 898
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 726 767</u>	<u>14 470 416</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>63 520 735</u></b>	<b><u>62 583 756</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>73 865 079</u></b>	<b><u>71 819 766</u></b>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	15 - 30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 568 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	10 771 536	10 457 260
Hysesintäkt lokaler	89 282	88 051
Hysesintäkt garage och bilplatser	425 892	424 950
Hysesintäkt övrigt	5 000	8 925
Konsumtionsavgift el	316	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 445	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 403	41 351
Övriga fakturerade kostnader	1 700	2 950
Övriga primära intäkter och ersättningar	799	4 401
	<b>11 324 373</b>	<b>11 027 888</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-518 543	-247 044
El	-451 256	-292 263
Uppvärmning	-1 853 712	-1 698 010
Vatten	-532 114	-501 829
Renhållning	-291 824	-271 671
Bevakningskostnader	-51 427	-30 869
TV, bredband, iptelefoni	-300 903	-300 873
Obligatoriska besiktningar	-19 125	-4 280
Serviceavtal	-54 796	-27 494
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 714	-32 243
Förvaltningskostnader	-1 219 864	-1 676 586
Försäkringar	-117 336	-98 376
Fastighetsskatt	-293 286	-287 766
Övriga driftskostnader	-78 109	-93 040
	<b>-5 805 008</b>	<b>-5 562 343</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-155 010
Underhåll installationer	0	-286 828
Underhåll huskropp utvändigt	0	-400 715
Underhåll mark och utemiljö	-45 188	-44 971
Underhåll garage och bilplatser	-31 886	-73 383
Underhåll övrigt	0	-165 157
	<b>-77 074</b>	<b>-1 126 064</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 500	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-448 141	-327 550
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 614	0
Kostnader överlåtelse och panter	-31 373	-45 102
Föreningsverksamhet	-12 524	-6 438
Kontorsutrustning och -material	-12 066	-13 201
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 598	-23 589
Konsulter	-37 774	-118 514
Förbrukningsinventarier	0	-21 293
Medlemsavgifter HSB	-64 733	-64 333
Stämma och styrelse	-16 093	-15 038
	<b>-669 416</b>	<b>-652 809</b>

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-227 056	-195 795
Vicevärdsarvode	-147 500	-171 000
Övriga arvoden	-8 847	-1 300
Revisionsarvode	-8 136	-8 000
Sociala avgifter	-63 568	-61 916
	<b>-455 107</b>	<b>-438 011</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 954 502	-1 942 880
Markanläggningar	-352 685	-252 702
	<b>-2 307 187</b>	<b>-2 195 582</b>

2021-12-31

2020-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 841 601	97 841 601
Årets investering byggnader, laddstolpar	116 219	0
Ingående anskaffningsvärde mark	575 280	575 280
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 343 695	7 343 695
Årets investering markanläggning	1 999 663	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 876 458</b>	<b>105 760 576</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-32 550 581	-30 607 701
Årets avskrivningar byggnader	-1 954 502	-1 942 880
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 600 630	-3 347 928
Årets avskrivningar markanläggningar	-352 685	-252 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 458 398</b>	<b>-36 151 211</b>

**Utgående redovisat värde****69 418 060**      **69 609 365**

Redovisade värden byggnader	63 452 737	65 291 020
Redovisade värden mark	575 280	575 280
Redovisade värden markanläggningar	5 390 043	3 743 065

**Fastighetsbeteckning:**      Kornet 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1967	98 000 000	40 000 000	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1967	883 000	1 600 000	2 483 000	2 483 000
		<b>98 883 000</b>	<b>41 600 000</b>	<b>140 483 000</b>	<b>140 483 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	66 613 500	66 613 500
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 613 500</b>	<b>66 613 500</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Utgående anskaffningsvärden	48 229	48 229
Ingående avskrivningar	-48 229	-48 229
Utgående avskrivningar	-48 229	-48 229
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	1 639	1 655		
Övriga kortfristiga fordringar	51 476	0		
	<b>53 115</b>	<b>1 655</b>		
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	123 215	117 336		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	77 143	76 018		
Förutbetalad fastighetskötsel	81 750	81 750		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 989	5 040		
	<b>353 097</b>	<b>280 144</b>		
<b>Not 13 BANK</b>				
Handelsbanken	146 901	66 923		
	<b>146 901</b>	<b>66 923</b>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek AB	1,77%	2023-01-30	2 863 750	95 000
Stadshypotek AB	1,32%	2022-09-30	4 313 871	200 000
Stadshypotek AB	1,09%	2024-10-30	1 868 720	108 000
Stadshypotek AB	1,39%	2030-10-30	17 071 700	200 000
Stadshypotek AB	1,47%	2029-12-30	12 500 000	200 000
Stadshypotek AB	1,75%	2022-01-30	3 402 501	250 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2022-05-25	5 100 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2023-03-24	6 300 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2023-05-25	7 192 798	200 000
			<b>60 613 340</b>	<b>1 653 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>46 793 968</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 653 000
Lån som ska konverteras inom ett år				12 166 372
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>13 819 372</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				6 612 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				52 348 340
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	468 372	551 804
Uttag	-27 891	-83 432
	<b>440 482</b>	<b>468 372</b>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	12 775	30 905
Slutskatteskuld föregående år	7 554	2 234
	<b>20 329</b>	<b>33 139</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	0	4 425
Arbetsgivaravgifter	0	1 506
	<b>0</b>	<b>5 931</b>
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	341 957	297 126
Upplupna räntekostnader	84 924	111 775
Upplupen revision	19 000	17 875
Upplupen fastighetsförvaltning	10 212	22 999
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 053 742	852 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 886	78 726
	<b>1 601 721</b>	<b>1 380 898</b>

Kalmar

Digitalt signerad av

Jonas Eliasson

Bengt Karlström

Birgitta Jägnebrant

Jan Botö Røjås

Anita Axelsson

Magnus Olsson

Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har signerats digitalt

Lena Karlenvie  
Revisor vald av föreningsstämmanMohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Kalmar, org.nr. 732400-0731

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Kungsängen i Kalmar för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 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 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 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.

### Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma under räkenskapsåret har hållits senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Karlenvie  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Kungsängen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS ELIASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 11:19:19



**JOHAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 14:54:51



**ANITA AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 19:17:52



**BENGT KARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 09:28:42



**BIRGITTA JÄGNEBRANT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 06:32:49



**JAN BOTÖ RÖJÅS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 17:44:32



**MAGNUS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 11:38:48



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 10:14:36



**LENA KARLENVIE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:25:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Kungsängen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 10:14:27



**LENA KARLENVIE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:22:58

