



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Erikstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikstorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 20 april 2023 kl 19.00.

**Lokal:** Tuppen, Tessins väg 10

Av miljöskäl så delas inte årsredovisningen ut till samtliga, utan den finns tillgänglig digitalt på hemsidan <http://www.erikstorp.st>. Den som vill ha ett fysiskt exemplar kan hämta detta på bordet utanför Fritidslokalen.

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och övriga ersättningar
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen  
- Utträde ur HSB
25. Föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Bollebygd 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 27A-F samt Erikstorpsgatan 24 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	82
3	20
4	1
5	1
<b>Totalt:</b>	<b>105</b>

Lokaler, bostadsrätt 3  
Total lägenhetsyta 6 570 kvm  
Total lokalyta 226 kvm.  
Lägenheternas medelyta 62,5 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2022	Fönsterrenovering
2021	Omläggning av marksten på innergården
2021	Installation av elmätare för IMD av el.
2020	Nytt inpasseringssystem för entrédörrar
2020	Digitalt bokningssystem för tvättstugor och fritidslokal
2020	Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof
2019	Förstärkning av brandskydd i källaren
2019	Åtgärder av dagvattensystemet mellan trappa C och D

2018	Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D
2017	Byggt miljöhus på gården
2016	OVK
2015, 2017	Relinat samtliga avloppsstammar
2014	Dränering av östra sidan av fastigheten
2014	Nya entrédörrar

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls på Tuppen, Tessins väg 10 den 25 april 2022.  
Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Lennart Jakobsson
Vice ordförande	Ola Persson
Sekreterare	Erica Miller
Ledamot	Cristian Ekström Vidal
Ledamot	Per Wollmer
Ledamot	Maria Wibler
Utsedd av HSB	Markus Hansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erica Miller, Cristian Ekström Vidal och Per Wollmer. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Lennart Jakobsson, Ola Persson, Erica Miller, Per Wollmer, Maria Wibler och Cristian Ekström Vidal.

### **Revisorer**

Carina Persson intern revisor, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Fredrika Hansson och Julia Alm.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Ola Person och Per Wollmer

### **Vicevärd**

Patrik Li, Bredablick Förvaltning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under 2022 genomfördes fönsterbyte, renovering av skorstenar samt taksäkerhet.

Under året beslutades att Bredablick från och med 2023-01-01 skulle anlitas för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning. På grund av samarbetsvårigheter så sades fastighetsskötaravtalet upp i förtid och avtalet med Bredablick påbörjades 2022-11-01. I samband med detta beslut sades avtalet om ekonomisk förvaltning från HSB upp.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vice ordförande (delegerad av styrelsen) hösten 2022. Vid besiktningen framkom att huset är i gott skick och att inget nytt framkommit utöver det som finns i underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2023      Renovering av ventilation.

Planerade åtgärder ska finansieras delvis med egna medel och delvis med nya lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 699 kr kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 232 130 kr. Under året har föreningen amorterat 143 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har god ekonomi med låg belåningsgrad och förhållandevis låga avgifter.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är i dagsläget kända

### Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar (135 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 173	5 040	4 883	4 763	4 716
Rörelsens kostnader	-5 237	-4 594	-4 162	-4 343	-3 499
Finansiella poster	-159	-9	-8	-10	-11
Årets resultat	-223	437	721	410	1 206
Likvida medel & fin placeringar	567	5 094	4 921	4 314	3 501
Skulder till kreditinstitut	15 232	1 830	1 853	1 876	1 899
Fond för yttre underhåll	5 056	4 638	4 523	4 262	4 455
Balansomslutning	27 361	14 768	14 429	13 788	13 158
Fastighetstaxering	139 813	127 711	127 711	127 711	104 601
Soliditet %	43	81	80	78	79
Räntekostnad kr/kvm	24	2	2	2	2
Låneskuld kr/kvm	2 241	269	273	276	279
Avgift kr/kvm	699	694	670	646	643

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	225 417	4 637 846	6 624 996	436 824	<b>11 925 083</b>
Avsättning år 2022 yttre fond		443 000	-443 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-25 047	25 047		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			436 824	-436 824	<b>0</b>
Årets resultat				-223 313	<b>-223 313</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>225 417</b>	<b>5 055 799</b>	<b>6 643 867</b>	<b>-223 313</b>	<b>11 701 770</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 643 868
årets förlust	-223 313
	<b>6 420 555</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 420 555
	<b>6 420 555</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 076 069	4 997 577
Övriga intäkter	3	96 477	42 285
		<b>5 172 546</b>	<b>5 039 862</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-418 240	-329 199
Planerat underhåll	5	-25 048	-176 478
Fastighetsavgift/skatt		-177 625	-170 305
Driftskostnader	6	-3 006 404	-2 855 072
Övriga kostnader	7	-509 191	-332 345
Personalkostnader	8	-280 090	-273 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-820 119	-457 204
		<b>-5 236 717</b>	<b>-4 594 269</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-64 171</b>	<b>445 593</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 251	5 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 393	-14 429
		<b>-159 142</b>	<b>-8 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-223 313</b>	<b>436 824</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 512 774	9 188 779
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	247 855
		<b>26 512 774</b>	<b>9 436 634</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 513 274</b>	<b>9 437 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 316	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 099
Avräkningskonto HSB Malmö		567 322	5 094 331
Övriga fordringar	12	58 487	45 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 175	175 016
		<b>847 300</b>	<b>5 330 625</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>847 300</b>	<b>5 330 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 360 574</b>	<b>14 767 759</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Fond för yttre underhåll	14	5 055 799	4 637 846
		<b>5 281 216</b>	<b>4 863 263</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		6 643 868	6 624 996
Årets resultat		-223 313	436 824
		<b>6 420 555</b>	<b>7 061 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 701 771</b>	<b>11 925 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 284 130	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 284 130</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 948 000	1 830 085
Leverantörsskulder		0	215 886
Aktuella skatteskulder		9 369	2 049
Övriga skulder	18	95 281	99 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	322 023	695 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 374 673</b>	<b>2 842 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 360 574</b>	<b>14 767 759</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-223 313	436 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		820 119	457 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>596 806</b>	<b>894 028</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-43 684	-78 016
Förändring av kortfristiga skulder		-195 062	-76 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>358 060</b>	<b>739 242</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-543 201
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 144 114	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 144 114</b>	<b>-543 201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		13 402 045	-22 940
Amortering av lån		-143 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13 259 045</b>	<b>-22 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 527 009</b>	<b>173 101</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 094 331	4 921 230
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>567 322</b>	<b>5 094 331</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 41 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 589 988	4 556 562
Årsavgift lokaler	277 299	278 430
El moms	128 450	99 289
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	0	2 400
Hyror förråd	600	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	78 120	58 590
Andrahandsuthyrningar	1 612	4 706
	<b>5 076 069</b>	<b>4 999 977</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	74 836	35 504
Ersättning försäkringsskador	21 641	6 781
	<b>96 477</b>	<b>42 285</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer av gemensamma utrymmen	10 357	6 250
Reparationer av gemensamma utrymmen tvättstuga	4 412	4 165
Reparationer av installationer	0	18 785
Reparationer, VA/Sanitet	105 101	45 764
Reparationer, Värme	91 601	54 054
Reparationer, Ventilation	3 485	11 773
Reparationer el/tele	38 820	9 402
Reparationer hissar	27 005	11 914
Reparaitoner av markytor	36 995	9 992
Försäkringsskador	68 143	56 720
Reparationer, TV/antennutrustning	2 975	0
Reparationer bostäder	6 040	3 809
Ersättning från försäkringsbolag	0	80 058
Reparation, övrigt	4 901	16 514
Reparationer av byggnader utvändigt	18 406	0
	<b>418 241</b>	<b>329 200</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	103 353
Periodiskt underhåll markytor	0	73 125
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	25 048	0
	<b>25 048</b>	<b>176 478</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 145 315	843 905
El	364 354	312 615
Uppvärmning	857 468	877 450
Vatten	295 624	236 292
Sophämtning	104 054	94 327
Övriga avgifter	239 590	490 483
	<b>3 006 405</b>	<b>2 855 072</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	165 172	176 153
Revisionsarvoden	11 700	10 050
Övriga kostnader	332 318	146 142
	<b>509 190</b>	<b>332 345</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	192 267	190 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	25 573	23 800
	<b>217 840</b>	<b>213 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	62 250	59 866
	<b>62 250</b>	<b>59 866</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>280 090</b>	<b>273 666</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 880 926	18 372 601
Årets investeringar IMD el	0	508 325
Årets investeringar fönster	18 144 114	0
Utrangering fönster	-431 004	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 594 036</b>	<b>18 880 926</b>
Ingående avskrivningar	-9 902 146	-9 444 942
Utrangering fönster	431 004	0
Årets avskrivningar	-820 119	-457 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 291 261</b>	<b>-9 902 146</b>
Mark	210 000	210 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>26 512 775</b>	<b>9 188 780</b>
Taxeringsvärden byggnader	74 326 000	62 115 000
Taxeringsvärden mark	65 487 000	65 596 000
	<b>139 813 000</b>	<b>127 711 000</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avser fönsterrenovering och har slutförts under räkenskapsåret.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 855	212 979
Årets investeringar	17 896 259	543 201
Omfört till byggnader IMD el	0	-508 325
Omfört till byggnader fönster	-18 144 114	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>247 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>247 855</b>

## Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58 487	45 179
	<b>58 487</b>	<b>45 179</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 175	175 016
	<b>185 175</b>	<b>175 016</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 637 846	4 523 324
Avsättning	443 000	291 000
Ianspråktagande	-25 047	-176 478
	<b>5 055 799</b>	<b>4 637 846</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	15 274 350	8 722 750
varav frigjorda	-5 533 750	-5 533 750
	<b>9 740 600</b>	<b>3 189 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

11 948 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armoreringsen under året för den totala skulden är 143 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 948 000	1 830 085
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 284 130	0
	<b>15 232 130</b>	<b>1 830 085</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	1,49	2023-06-28	0	1 830 085
SEB Bolån	4,34	2025-10-28	3 307 130	0
Skandinaviska Enskilda Banken	1,33	2023-04-28	5 955 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken	3,16	2023-06-28	5 970 000	0
			<b>15 232 130</b>	<b>1 830 085</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 517 130 kr.

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	19 316	20 812
Lagstadgade sociala avgifter	18 322	20 624
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	57 643	57 643
	<b>95 281</b>	<b>99 079</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 623	595
Förutbetalda hyror och avgifter	0	386 905
Övriga upplupna kostnader	313 401	308 077
	<b>322 024</b>	<b>695 577</b>

Malmö den 2023-04-04

Lennart Jakobsson  
Ordförande

Cristian Sigvard Ekström Vidal

Markus Hansson

Erica Miller

Ola Persson

Maria Wibler

Per Wollmer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-06

Mohammed Daabas  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Erikstorp i Malmö, org.nr. 746000-5890

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Erikstorp i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Erikstorp i Malmö för räkenskapsåret 2022 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.

Malmö 2023-04-06

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.