



# ERIKSTORP I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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:

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 genom poströstning den 18 juni 2021.

Extra föreningsstämma hölls 6 oktober 2021.

Närvarande var, på ordinarie föreningsstämma, 27 röstberättigade medlemmar.

Närvarande var, på fortsatt föreningsstämma, 17 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Thim Falk
Vice ordförande	Ola Persson
Sekreterare	Erica Miller
Ledamot	Cristian Ekström Vidal
Ledamot	Per Wollmer
Utsedd av HSB	Hossam Daabas (avgick 2022-03-16)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ola Persson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Thim Falk, Ola Persson, Erica Miller, Per Wollmer och Cristian Ekström Vidal

### **Revisorer**

Carina Persson och Theodora Gouliavera samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Fredrika Hansson och Gabriel Aniol

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

Ola Person och Per Wollmer

### **Vicevärd**

Eleonor Bengtsson , HSB Malmö.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen lagt om markstens på innergården detta då det förekom sättningskador.

Under året beslutades att Bredablick från och med 2022-01-01 skulle anlitas för vicevärdstjänster. I och med detta beslut sades avtalet om vicevärdstjänster från HSB upp.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vice ordförande (delegerad av styrelsen) hösten 2021. 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:

- 2022 Fönsterrenovering
- 2023 Renovering av styrelserum till övernattningslägenhet
- 2023 Renovering av ventilationen

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

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 694 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 1 830 085 kr. Under året har föreningen amorterat 22 940 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar (129 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)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 040	4 883	4 763	4 716	4 655
Rörelsens kostnader	4 594	4 162	4 343	-3 499	-3 851
Finansiella poster	-9	-8	-10	-11	-8
Årets resultat	437	721	410	1 206	796
Likvida medel & fin placeringar	5 094	4 921	4 314	3 501	2 033
Skulder till kreditinstitut	1 830	1 853	1 876	1 899	1 922
Fond för yttre underhåll	4 638	4 523	4 262	4 455	4 252
Balansomslutning	14 768	14 429	13 788	13 158	12 073
Fastighetstaxering	127 711	127 711	127 711	104 601	104 601
Soliditet %	81	80	78	79	76
Räntekostnad kr/kvm	2	2	2	2	2
Låneskuld kr/kvm	269	273	276	279	283
Avgift kr/kvm	694	670	646	643	633

### 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	4 523 324	6 026 591	712 927	<b>11 488 259</b>
Avsättning år 2021 yttre fond		291 000	-291 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-176 478	176 478		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			712 927	-712 927	<b>0</b>
Årets resultat				436 824	<b>436 824</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>225 417</b>	<b>4 637 846</b>	<b>6 624 996</b>	<b>436 824</b>	<b>11 925 083</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 624 996
årets vinst	436 824
	<b>7 061 820</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	7 061 820
	<b>7 061 820</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 997 577	4 858 635
Övriga intäkter	3	42 285	24 388
		<b>5 039 862</b>	<b>4 883 023</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-329 199	-304 624
Planerat underhåll	5	-176 478	-37 931
Fastighetsavgift/skatt		-170 305	-167 155
Driftskostnader	6	-2 855 072	-2 679 401
Övriga kostnader	7	-332 345	-291 444
Personalkostnader	8	-273 666	-274 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 204	-406 404
		<b>-4 594 269</b>	<b>-4 161 821</b>
		<b>445 593</b>	<b>721 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 659	6 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 429	-14 832
		<b>-8 770</b>	<b>-8 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>436 824</b>	<b>712 927</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	9 188 779	9 137 658
Pågående nyanläggningar och förskott	10	247 855	212 979
		<b>9 436 634</b>	<b>9 350 637</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 437 134</b>	<b>9 351 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 099	0
Avräkningskonto HSB Malmö		5 094 331	4 921 230
Aktuella skattefordringar		0	1 101
Övriga fordringar	12	45 179	26 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	175 016	128 725
		<b>5 330 625</b>	<b>5 077 459</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 330 625</b>	<b>5 077 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 767 759</b>	<b>14 428 596</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	4 637 846	4 523 324
		<b>4 863 263</b>	<b>4 748 741</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		6 624 996	6 026 591
Årets resultat		436 824	712 927
		<b>7 061 820</b>	<b>6 739 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 925 083</b>	<b>11 488 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	1 830 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 830 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 830 085	22 940
Leverantörsskulder		215 886	192 708
Aktuella skatteskulder		2 049	0
Övriga skulder	18	99 079	107 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	695 577	787 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 842 676</b>	<b>1 110 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 767 759</b>	<b>14 428 596</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		436 824	712 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 204	406 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>894 028</b>	<b>1 119 331</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 016	46 234
Förändring av kortfristiga skulder		-76 770	-49 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>739 242</b>	<b>1 116 445</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-543 201	-486 291
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-543 201</b>	<b>-486 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-22 940	-22 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-22 940</b>	<b>-22 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>173 101</b>	<b>607 214</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 921 230	4 314 016
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 094 331</b>	<b>4 921 230</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 2021.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 556 562	4 403 232
Årsavgift lokaler	276 030	266 748
El moms	99 289	184 151
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	2 400	2 400
El ej moms	0	2 104
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	58 590	0
Andrahandsuthyrningar	4 706	0
	<b>4 997 577</b>	<b>4 858 635</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	35 504	24 388
Ersättning försäkringsskador	6 781	0
	<b>42 285</b>	<b>24 388</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer, övrigt	16 514	49 040
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 250	19 778
Reparationer av gemensamma utrymmen tvättstuga	4 165	19 346
Reparationer av installationer	18 785	32 791
Reparationer, VA/Sanitet	45 764	36 536
Reparationer, Värme	54 054	56 810
Reparationer, Ventilation	11 773	3 338
Reparationer el/tele	9 402	1 850
Reparationer hissar	11 914	33 018
Reparaitoner av markytor	9 992	22 591
Försäkringsskador	56 720	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	3 038
Reparationer bostäder	3 809	0
Ersättning från försäkringsbolag	80 058	26 488
	<b>329 200</b>	<b>304 624</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll va/sanitet	103 353	0
Periodiskt underhåll markytor	73 125	0
Planerat UH hissar	0	37 931
	<b>176 478</b>	<b>37 931</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 096 393	1 119 638
El	312 615	324 349
Uppvärmning	877 450	710 995
Vatten	236 292	248 582
Sophämtning	94 327	91 771
Övriga avgifter	237 995	184 066
	<b>2 855 072</b>	<b>2 679 401</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	176 153	164 065
Revisionsarvoden	10 050	10 347
Övriga kostnader	146 142	117 032
	<b>332 345</b>	<b>291 444</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	190 000	188 133
Ersättningar till övriga förtroendevalda	23 800	23 875
	<b>213 800</b>	<b>212 008</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	59 866	62 854
	<b>59 866</b>	<b>62 854</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>273 666</b>	<b>274 862</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 372 601	17 934 601
Årets investeringar IMD el	508 325	438 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 880 926</b>	<b>18 372 601</b>
Ingående avskrivningar	-9 444 942	-9 038 538
Årets avskrivningar	-457 204	-406 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 902 146</b>	<b>-9 444 942</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>9 188 780</b>	<b>9 137 659</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 115 000	62 115 000
Taxeringsvärden mark	65 596 000	65 596 000
	<b>127 711 000</b>	<b>127 711 000</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avser fönsterrenovering vilket beräknas kosta ca 14 milj kr och beräknas färdigställas 2022.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 979	163 688
Årets investeringar	543 201	49 291
Omfört till byggnader IMD el	-508 325	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 855</b>	<b>212 979</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 855</b>	<b>212 979</b>

## Not 11 Andelar

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

## Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	45 179	26 403
	<b>45 179</b>	<b>26 403</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 016	128 725
	<b>175 016</b>	<b>128 725</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	4 523 324	4 262 255
Avsättning	291 000	299 000
Ianspråktagande	-176 478	-37 931
	<b>4 637 846</b>	<b>4 523 324</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	8 722 750	8 722 750
varav frigjorda	-5 533 750	-5 533 750
	<b>3 189 000</b>	<b>3 189 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 830 085 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 amorteringen under året för den totala skulden är 22 940 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 830 085	22 940
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	1 830 085
	<b>1 830 085</b>	<b>1 853 025</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,78	2022-06-28	1 830 085	1 853 025
			<b>1 830 085</b>	<b>1 853 025</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 715 385 kr.

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	20 812	23 649
Lagstadgade sociala avgifter	20 624	24 764
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	57 643	58 974
	<b>99 079</b>	<b>107 387</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	595	602
Förutbetalda hyror och avgifter	386 905	377 163
Övriga upplupna kostnader	308 077	409 452
	<b>695 577</b>	<b>787 217</b>

Malmö den 2022-04-06

Thim Falk  
Ordförande

Erica Miller

Ola Persson

Hossam Daabas

Cristian Ekström Vidal

Per Wollmer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson  
av föreningen utsedd revisor

Theodora Gouliavera  
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 2021.

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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2021 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2022-04-06

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson  
Av föreningen vald revisor

Theodora Gouliavera  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.







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.