



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ERIKSFÄLT  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Eriksfält i Malmö

Org nr 746000-5494

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 2019-12-31**

föreningens 62:a verksamhetsår.

## 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 1956 på fastigheten Blekingsborg 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Per Albin Hanssonsväg 50, 52 samt Blekingsborgsgatan 1, 3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	63
2	104
3	120
4	12
Totalt:	299
Lokaler	19
Garage	46
Parkeringsplatser	161
MC förråd	4
Total lägenhetsyta 17417 kvm	
Total lokalyta 1423 kvm.	
Lägenheternas medelyta 58,25 kvm.	

*2020*

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

2019

Installation av dörrautomatiker i hus 50 samt till 3 miljörum

Fortlöpande byte av tvättmaskiner och torktumlare

Videokameror installerades i 3 miljörum samt vid containern

Målning av källarväggar

#### **Aktiviteter:**

Ordinarie årsstämma 7/5 på Good Morning Hotel

Bingoträff

Odlingslådor

Bokcafé

Familjedagen med grillning, hoppborg och aktiviteter för både stora och små

Julresa till Lübeck

Eriksfältsbladet kom ut två gånger

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7:e Maj 2019 på Good Morning Hotel.  
Närvarande var 62 röstberättigade medlemmar.

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Amanda Karlsson
Sekreterare	Victoria Teichler
Studieorganisatör	Amanda Karlsson
Ledamot	Aleksandar Milosavljevic
Ledamot	Asko Päiviö
Ledamot	Dejan Stojcic
Ledamot utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Amanda Karlsson, Victoria Teichler samt Asko Päiviö. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Firman tecknas av två i föreningen.

#### **Revisorer**

Lennart Günther och Mohammad Zafar samt revisor Per-Erik Gillberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

*PEG*

**Valberedning**

Anna-Marie Bjerkner (valberedningens ordförande)  
Svetlana Drljan  
Anna Horn

**Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Ordinarie: Aleksandar Milosavljevic och Dejan Stojcic  
Suppleant Viktoria Teichler

**Vicevärd**

Johan Roswall heltidsanställd, ställföreträdare Khaled Al-Rashed.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: färdigställande av relingen som gjordes under 2018. Slutbesiktning hölls i januari 2019.

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

**2020**

Löpande byte av radiatorer  
Löpande byte av tvättutrustning  
Omgjutning av källartrappor & garagetrappor  
Justering och byte av marksten  
Utökning av odlingslotter

**2021**

Gjutning av betonggolv  
Målning staket  
Exteriörbelysning väggar/tak  
Löpande byte av element  
Löpande byte av tvättutrustning  
Byte tryckstegringspumpar  
OVK & rensning av im-kanaler

**2022**

Löpande byte av element  
Löpande byte av tvättutrustning  
Omläggning av asfalt  
Målning av betongfasad  
Byte av värmepump  
Rensning vent-kanaler  
Byte av jordfelsbrytare

Planerade åtgärder ska finansieras med yttre underhållsfonden och egna medel.

*RLG*

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 704 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade samt att januari månad är avgiftsfri för samtliga bostadsrätter. När det gäller framtiden förutspår styrelsen att avgifterna skall utgå under tolv månader år 2021 samt höjning av avgiften med 2% under 2022 och 2023 för att säkerställa god ekonomi.

Styrelsen ägnar mycket tid åt föreningens ekonomi och har det som en stående punkt på dagordningen på sina möten. Utöver detta går man igenom resultat och balansräkning mer i detalj varje kvartal för att bättre kunna styra planerade insatser och eventuella oförväntade åtgärder. Styrelsen följer även sedvanligt utvecklingen på räntemarknaden. Med skicklig hantering och förhandling av befintliga lån har styrelsen kunnat påverka det ekonomiska resultatet i positiv riktning för dess medlemmar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 91 762 500 kr. Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen eftersträvar att amortera varje år.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Styrelsen har fått en ny ordförande Amanda Karlsson. Amanda har arbetat i styrelsen i två år innan hon övertog posten efter Christina Jahn.

Styrelsen har även minskat med en ledamot till dagens fem ledamöter samt HSB-utsedd ledamot.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med hänsyn till pandemin Covid-19 kommer styrelsen inte att extraamortera för att säkerställa god buffert i likviditeten. Det råder även viss osäkerhet gällande budgeterade intäkter för lokaler på hyressidan. Styrelsen kommer att bevilja anstånd vid behov. När det gäller bostadsrättsavgifterna ser vi fram till Mars 2020 ännu inga effekter av pandemin.

### **Medlemsinformation**

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 369 medlemmar (373 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

*Rea*

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	15 832	15 444	15 620	20 624	17 503
Rörelsens kostnader	-15 008	-15 909	-13 914	-19 433	-15 388
Finansiella poster, netto	-736	-734	-681	-1 048	-1 572
Årets resultat	88	-1 199	1 025	143	543
Likvida medel & fin placeringar	4 348	4 972	13 569	1 749	4 049
Skulder till kreditinstitut	91 763	94 752	94 763	86 200	90 500
Fond för yttre underhåll	17 883	17 907	17 972	17 474	17 564
Balansomslutning	117 359	122 043	121 807	112 228	116 658
Fastigheternas taxeringsvärde	180 783	133 667	133 667	133 667	117 923
Soliditet %	20	19	20	21	20
Räntekostnad kr/kvm	40	41	47	57	85
Låneskuld kr/kvm	4 940	5 191	5 116	4 645	4 877
Avgift kr/kvm	704	704	704	704	704

År 2016 omfattar räkenskapsåret 18 månader

### 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	740 895	17 906 915	5 747 574	-1 198 675	<b>23 196 709</b>
Avsättning år 2019 yttre fond	0	519 000	-519 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-543 235	543 235	0	0
Disposition av föregående års resultat:			-1 198 675	1 198 675	0
Årets resultat				87 667	<b>87 667</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>740 895</b>	<b>17 882 680</b>	<b>4 573 134</b>	<b>87 667</b>	<b>23 284 376</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 573 134
årets vinst	87 667
	<b>4 660 801</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 660 801
	<b>4 660 801</b>

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

*Pols*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	14 734 727	14 603 858
Övriga intäkter	3	1 097 245	840 441
		<b>15 831 972</b>	<b>15 444 299</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-723 876	-1 393 091
Planerat underhåll	5	-543 235	-856 754
Fastighetsavgift/skatt		-484 291	-415 827
Driftskostnader	6	-6 104 064	-6 260 860
Övriga kostnader	7	-861 121	-899 428
Personalkostnader	8	-2 257 639	-2 120 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 034 157	-3 962 279
		<b>-15 008 383</b>	<b>-15 908 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>823 589</b>	<b>-464 304</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 884	14 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 806	-748 535
		<b>-735 922</b>	<b>-734 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 667</b>	<b>-1 198 675</b>

*Blå*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	109 636 871	113 477 820
Markanläggning	11	1 858 933	1 981 233
Inventarier	12	79 460	76 368
		<b>111 575 264</b>	<b>115 535 421</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	991	700
		<b>991</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 576 255</b>	<b>115 536 121</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 952	11 279
Avräkningskonto HSB Malmö		4 327 486	4 951 195
Skattekonto		68 734	63 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	575 552	678 310
		<b>4 980 724</b>	<b>5 704 539</b>
<i>Egen Brf kortvarigt bruk</i>			
Egen Brf kortvarigt bruk	15	781 000	781 000
		<b>781 000</b>	<b>781 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		20 906	20 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 782 630</b>	<b>6 506 445</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 358 885</b>	<b>122 042 566</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		740 895	740 895
Fond för yttre underhåll	16	17 882 680	17 906 915
		<b>18 623 575</b>	<b>18 647 810</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 573 134	5 747 574
Årets resultat		87 667	-1 198 675
		<b>4 660 801</b>	<b>4 548 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 284 376</b>	<b>23 196 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	49 662 500	52 662 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 662 500</b>	<b>52 662 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	42 100 000	42 100 000
Leverantörsskulder		627 963	898 359
Fond för inre underhåll		338 600	352 074
Aktuella skatteskulder		49 421	49 793
Övriga skulder	20	319 645	497 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	976 380	2 285 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 412 009</b>	<b>46 183 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 358 885</b>	<b>122 042 566</b>

*RL*

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		87 667	-1 198 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 034 157	3 962 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 121 824</b>	<b>2 763 604</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		100 106	177 296
Förändring av kortfristiga skulder		-1 771 348	1 433 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 450 582</b>	<b>4 374 659</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 000	-12 972 107
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-291	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-74 291</b>	<b>-12 972 107</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-3 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-623 709</b>	<b>-8 597 448</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 972 101	13 569 549
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 348 392</b>	<b>4 972 101</b>

*W*

## 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.

#### 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 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 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 2,58 %

#### 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.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 360 402 kr (fg år 2 360 40 kr)

PEK

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 442 309	12 462 216
Årsavgifter lokaler	484 807	483 209
Hysesintäkter	1 168 737	1 012 834
El	638 874	645 599
	<b>14 734 727</b>	<b>14 603 858</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	827 921	469 111
Ersättning försäkringsskador	269 324	371 330
	<b>1 097 245</b>	<b>840 441</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	7 840
Material i löpande underhåll	178 902	141 179
Kostnadsfördel byggprojekt	106	9 747
Löpande underhåll av bostäder	145	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 350	8 069
Löpande underhåll tvättutrustning	86 695	39 304
Löpande underhåll av installationer	26 917	73 293
Löpande underhåll Va/sanitet	36 775	61 180
Löpande underhåll värme	4 579	854
Löpande underhåll ventilation	18 825	41 696
Löpande underhåll el	149 790	155 931
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 204	27 750
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 325	12 049
Löpande underhåll av hissar	5 338	14 014
Löpande underhåll av markytor	5 680	14 712
Löpande underhåll av lokaler	33 250	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	7 100	0
Skadegörelse	0	13 750
Försäkringsskador	148 895	771 724
	<b>723 876</b>	<b>1 393 092</b>

*Handwritten signature*

### Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	24 304
Periodiskt underhåll bostäder	45 829	0
Periodiskt underhåll lokaler	90 354	48 125
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 872	360 625
Periodiskt underhåll tvättutrustning	73 241	42 019
Periodiskt underhåll installationer	0	154 332
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	59 246	20 599
Periodiskt underhåll värme	5 129	0
Periodiskt underhåll el	221 621	0
Periodiskt underhåll hissar	0	22 010
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	36 943	0
Periodiskt underhåll markytor	0	184 740
	<b>543 235</b>	<b>856 754</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	819 058	817 418
El	1 382 054	1 275 222
Uppvärmning	2 092 265	2 210 833
Vatten	622 824	651 967
Sophämtning	202 994	251 826
Övriga avgifter	984 869	1 053 595
	<b>6 104 064</b>	<b>6 260 861</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	261 040	246 167
Revisionsarvoden	23 410	22 726
Energideklaration	31 875	0
Övriga kostnader	544 795	630 535
	<b>861 120</b>	<b>899 428</b>

*12/6*

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	318 051	310 391
Ersättningar till övriga förtroendevalda	69 700	96 425
Löner och ersättningar	1 097 870	992 012
Uttagsskatt	233 970	229 610
Övriga kostnader anställda	16 675	3 128
	<b>1 736 266</b>	<b>1 631 566</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	498 211	477 423
Övriga gemensamma kostnader	23 162	11 375
	<b>521 373</b>	<b>488 798</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>2 257 639</b>	<b>2 120 364</b>

**Not 9 Avskrivningar**

	2019	2018
Avskrivning byggnader	3 840 949	3 783 871
Avskrivning markanläggning	122 300	122 300
Avskrivning inventarier	70 908	56 108
	<b>4 034 157</b>	<b>3 962 279</b>

*PK*

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	150 886 000	137 636 000
Årets investeringar	0	13 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 886 000</b>	<b>150 886 000</b>
Ingående avskrivningar	-38 000 279	-34 216 408
Årets avskrivningar	-3 840 949	-3 783 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 841 228</b>	<b>-38 000 279</b>
Mark	592 100	592 100
<b>Utgående värde mark</b>	<b>592 100</b>	<b>592 100</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>109 636 872</b>	<b>113 477 821</b>
Taxeringsvärden byggnader	176 000 000	130 000 000
Taxeringsvärden mark	4 783 000	3 667 000
	<b>180 783 000</b>	<b>133 667 000</b>

**Not 11 Markanläggning**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 308 000	2 308 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-326 767	-204 467
Årets avskrivningar	-122 300	-122 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 858 933</b>	<b>1 981 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 858 933</b>	<b>1 981 233</b>

**Not 12 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 105 547	1 105 547
Årets investering	74 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 029 179	-973 071
Årets avskrivningar	-70 908	-56 108
	<b>79 460</b>	<b>76 368</b>

**Not 13 Andelar**

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	991	500
	<b>991</b>	<b>500</b>

*PEL*



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt el	224 000	205 681
Förutbetalda fastighetsförsäkring	223 234	254 910
Förutbetalda avgift bredband	62 420	62 420
Förutbetalda kabel-TV	36 825	110 111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 073	45 188
	<b>575 552</b>	<b>678 310</b>

**Not 15 Egen Brf kortvarigt bruk**

Namn	2019-12-31	2018-12-31
Lokal nr 1 och nr 4 (fastighetskontor)	281 000	281 000
Lokal nr 11	350 000	350 000
Lägenhet nr 600	150 000	150 000
	<b>781 000</b>	<b>781 000</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	17 906 915	17 971 669
Avsättning	519 000	792 000
Ianspråkstagande	-543 235	-856 754
	<b>17 882 680</b>	<b>17 906 915</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	124 138 000	124 138 000
	<b>124 138 000</b>	<b>124 138 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

42.10.000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 3.000.000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller inom fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	42 100 000	42 100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	49 662 500	52 662 500
	<b>91 762 500</b>	<b>94 762 500</b>

*106*

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,93	2021-12-01	49 662 500	52 662 500
			<b>49 662 500</b>	<b>52 662 500</b>

### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	40 855	39 118
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	44 820	43 935
Uttagsskatt	233 971	414 501
	<b>319 646</b>	<b>497 554</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	45 792	47 983
Förutbetalda hyror och avgifter	218 450	181 679
Upplupen värmekostnad	316 963	395 292
Upplupen elkostnad	124 009	214 175
Upplupen kostnad relining	0	880 993
Övriga upplupna kostnader	271 166	565 455
	<b>976 380</b>	<b>2 285 577</b>

✓

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö den 4 / 5 2020

  
Amanda Karlsson

  
Dejan Stojic

  
Kent Bengtsson

Victoria Teichler

  
Aleksandar Milosavljevic

  
Asko Päiviö



HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 8/5 -



BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Gunther  
av föreningen utsedd revisor



Mohammad Zafar Mohammad  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksfält i Malmö, org.nr. 746000-5494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

PEG

## 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 Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

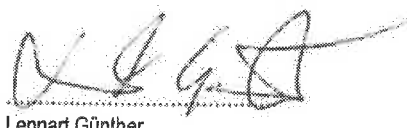
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Malmö den 8/5 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Günther  
Av föreningen vald revisor



Mohammad Zafar

# 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 erlægga 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.