



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF  
ERIKSTORP  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikstorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25 april 2019 kl 19.00.

**Lokal:** Tuppen, Tessins väg 10

---

---

## 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
25. Föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Erikstorp i Malmö

Org nr 746000-5890

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens 75:e 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 1944 på fastigheten Bollebygd 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 27 A-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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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:

Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D 2018

Byggt miljöhus på gården 2017

Obligatorisk ventilationskontroll 2016

Relinat samtliga avloppsstammar 2015 (merparten) och 2017

Dränerat östra sidan av huset 2014

Bytt till entrédörrar som överensstämmer med originalutförande 2014

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018

Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Hans Åkesson
Vice ordförande	Henrik Joelsson
Sekreterare	Eva Lindqvist
Studieorganisatör	Ola Persson
Ledamot	Ola Persson
Ledamot	Anders Holmquist
Ledamot	Thim Falk
Utsedd av HSB	Thorbjörn Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Joelsson, Thim Falk och Hans Åkesson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Hans Åkesson, Henrik Joelsson, Ola Persson och Eva Lindqvist

### **Revisorer**

Katarina Jandér och Christer Lantz samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Mats Andersson och Kasay Tsegay.

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

Henrik Joelsson (ordinarie) och Thim Falk (suppleant).

### **Vicevärd**

Julia Ivanovski, HSB.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D. En del av ventilationen var satt ur funktion.

Injektering av f.d. återvinningsrummet för att stoppa vattenläckage från utsidan av huset.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av ordföranden (delegerat från styrelsen) tillsammans med tekniker från HSB Malmö 2018-10-15. Vid besiktningen framkom att huset är i gott skick och att inget nytt tillkommit utöver det som finns i underhållsplanen, förutom eventuell dränering av hussidorna på innergården.

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

Dränering av huset (eller delar av huset) mot innergården 2019.

Byte av fönster 2019.

Renovering av ventilationen 2020.

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

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 643 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inte något höjningsbehov.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Höjningen som gjordes i april 2018 är tillräcklig för även 2019.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 898 905 kr. Under året har föreningen amorterat 22 940 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 83 år.

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningens resultat är positivt. Kassaflödet är gott vilket lett till en god och ökad kassabehållning.

Föreningen har en god balans med låg belåning.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

### Väsentliga avtal

Avtal har träffats med HSB Malmö om Vicevärdstjänst, Fastighetsjour samt Systematiskt brandskyddsarbete (SBAB).

Avtal har också träffats med HSB Malmö om projektledning vid dränering av innergård samt renovering av ventilationen.

Avtal har träffats med Anticimex om bekämpning av råttor utomhus.



**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga väsentliga risker är i dagsläget kända.

**Medlemsinformation**

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar (127 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.

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 417	0	4 252 293	3 885 343	795 981
Resultatdisp. under året				795 981	-795 981
lanspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-29 163	29 163	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			232 000	-232 000	
Årets resultat					1 206 156
Belopp vid årets slut	225 417	0	4 455 130	4 478 487	1 206 156

*CS*

*TC*  
*49P*  
*#*





Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 716	4 655	4 512	4 566	4 512
Rörelsens kostnader	-3 499	-3 851	-3 635	-3 499	-4 262
Finansiella poster, netto	-11	-8	-44	-77	-124
Årets resultat	1 206	796	832	990	126
Likvida medel & fin. placeringar	3 501	2 033	1 767	855	2 155
Skulder till kreditinstitut	1 899	1 922	1 945	1 968	1 991
Fond för yttre underhåll	4 455	4 252	4 126	4 124	4 150
Balansomslutning	13 158	12 073	11 348	10 707	9 520
Fastighetens taxeringsvärde	104 601	104 601	104 601	82 783	82 783
Soliditet %	79%	76%	74%	70%	69%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	2	2	7	13	24
Låneskuld kr/kvm	279	283	286	290	293
Avgift kr/kvm	643	633	614	614	614

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 478 487
Årets resultat	1 206 156
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 684 643</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 684 643
-------------------------	-----------

*Handwritten signatures*

*Handwritten signature*





## HSB Brf Erikstorp i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 685 155	4 632 185
Övriga intäkter	Not 2	30 705	23 195
Summa Nettoomsättning		4 715 860	4 655 380
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 080 963	-2 123 222
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-260 595	-288 574
Löpande underhåll	Not 5	-284 335	-394 939
Periodiskt underhåll	Not 6	-29 163	-189 404
Övriga externa kostnader	Not 7	-284 339	-297 911
Fastighetsskatt/avgift		-156 395	-154 085
Avskrivningar	Not 8	-403 124	-403 124
Summa fastighetskostnader		-3 498 914	-3 851 259
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 216 946</b>	<b>804 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 666	2 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 456	-10 779
Summa finansiella poster		-10 790	-8 140
<b>Årets resultat</b>		<b>1 206 156</b>	<b>795 981</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		1 206 156	795 981
Avsättning underhållsfond		-232 000	-316 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		29 163	189 404
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-202 837	-126 596
<b>Överskott</b>		<b>1 003 319</b>	<b>669 385</b>



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 9 480 430 9 883 554

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 13 500 0

9 493 930 9 883 554*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

9 494 630 9 884 254

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Malmö

3 500 546 2 032 784

Övriga fordringar

Not 12 37 362 37 741

Aktuell skattefordran

11 861 14 171

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 113 153 103 908

3 662 922 2 188 604

Summa omsättningstillgångar

3 662 922 2 188 604

Summa tillgångar

13 157 552 12 072 858

CB

TC HP



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

225 417

225 417

Fond för yttre underhåll

4 455 130

4 252 293

4 680 547

4 477 710

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 478 487

3 885 343

Årets resultat

1 206 156

795 981

5 684 643

4 681 324

Summa eget kapital

10 365 190

9 159 034

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

1 898 905

0

1 898 905

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 898 905

22 940

Leverantörsskulder

160 969

292 422

Fond för inre underhåll

60 724

61 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

671 764

638 344

2 792 362

1 014 918

Summa skulder

2 792 362

2 913 823

Summa eget kapital och skulder

13 157 552

12 072 858



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 206 156	795 981
Avskrivningar	403 124	403 124
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 609 280	1 199 105
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 556	-30 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-98 521	-48 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 504 203	1 119 993
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-13 500	-831 595
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 500	-831 595
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-22 940	-22 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 940	-22 940
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 467 763</b>	<b>265 458</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 032 784</b>	<b>1 767 325</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 500 546</b>	<b>2 032 784</b>

CS

E H  
A



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,2 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	4 223 274	4 160 868
Årsavgifter lokaler	255 840	252 060
Årsavgift el	206 041	219 257
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>4 685 155</b>	<b>4 632 185</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Övriga intäkter	30 705	23 195
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	499 310	529 463
El	317 734	312 535
Uppvärmning	813 533	794 846
Vatten	236 736	254 801
Sophämtning	78 915	96 720
Övriga avgifter	134 735	134 857
<b>Summa</b>	<b>2 080 963</b>	<b>2 123 222</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	182 000	183 114
Revisorsarvode	6 000	5 000
Löner och andra ersättningar	15 533	36 077
<b>Summa</b>	<b>203 533</b>	<b>224 191</b>
Löner och ersättningar	0	2 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Sociala kostnader	57 062	61 883
<b>Summa</b>	<b>57 062</b>	<b>61 883</b>
<b>Totalt</b>	<b>260 595</b>	<b>288 574</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Löpande underhåll	28 640	7 281
Material i löpande underhåll	19 908	34 598
Löpande underhåll av bostäder	4 575	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	7 722
Löpande underhåll tvättutrustning	7 026	7 799
Löpande underhåll av installationer	14 057	10 072
Löpande underhåll Va/sanitet	44 959	23 629
Löpande underhåll värme	16 388	80 885
Löpande underhåll ventilation	0	3 033
Löpande underhåll el	42 743	3 600
Löpande underhåll hissar	41 152	54 575
Löpande underhåll huskropp utvändigt	20 937	14 159
Löpande underhåll markytor	25 134	15 715
Skadegörelse	3 046	0
Försäkringsskador	15 770	131 872
<b>Summa</b>	<b>284 335</b>	<b>394 939</b>
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	116 594
Periodiskt underhåll värme	0	14 872
Periodiskt underhåll ventilation	29 163	0
Periodiskt underhåll el	0	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	0
Periodiskt underhåll hissar	0	25 673
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	14 500
Periodiskt underhåll markytor	0	17 765
<b>Summa</b>	<b>29 163</b>	<b>189 404</b>





## HSB Brf Erikstorp i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	155 307	152 118
	Revisionsarvoden	9 663	9 425
	Övriga externa kostnader	119 369	136 368
	<b>Summa</b>	<b>284 339</b>	<b>297 911</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	403 124	403 124
	<b>Summa</b>	<b>403 124</b>	<b>403 124</b>

TC HJH



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 934 601	17 049 601
Omklassificering moljöhuis	0	885 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 934 601	17 934 601
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 261 046	-7 857 923
Årets avskrivningar	-403 124	-403 124
Utgående avskrivningar	-8 664 170	-8 261 046
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>9 270 431</b>	<b>9 673 554</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>9 480 431</b>	<b>9 883 554</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	1 141 000	1 141 000
	54 141 000	54 141 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	460 000	460 000
	50 460 000	50 460 000
Taxeringsvärde totalt	104 601 000	104 601 000
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	53 405
Omklassificering	0	0
Årets investeringar avser fönsterrenovering, ca 13,5 mkr, färdig under år 2019.	13 500	-53 405
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>13 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	37 362	37 741
	<b>37 362</b>	<b>37 741</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 153	103 908
	<b>113 153</b>	<b>103 908</b>

<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	225 417	0	4 252 293	3 885 343	795 981	795 981
Resultatdisponering under året				795 981	-795 981	-795 981
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-29 163	29 163		
Avsättning år 2018 yttre fond			232 000	-232 000		
Årets resultat					1 206 156	1 206 156
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>225 417</b>	<b>0</b>	<b>4 455 130</b>	<b>4 478 487</b>	<b>1 206 156</b>	<b>1 206 156</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-08-31</b>
	0	1 898 905

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	8 722 750	8 722 750
<b>varav frigjorda</b>	5 533 750	5 533 750
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga



## HSB Brf Erikstorp i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
SEB Bolån	40045813	0,67%
	Slutdatum	Belopp
	2019-06-28	1 898 905
		1 898 905
		Nästa års amortering
		22 940
		22 940

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 784 205  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,75%  
 nästa års beräknade amorteringar **22 940**

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	459	500
Övriga upplupna kostnader	362 034	283 023
Förutbetalda hyror och avgifter	309 271	354 821
	<b>671 764</b>	<b>638 344</b>

Malmö 13/2 - 2019
  
 Anders Holmqvist

  
 Thorbjörn Karlsson

  
 Eva Lindqvist

  
 Hans Åkesson

  
 Henrik Joelsson

  
 Thim Falk

  
 Ola Persson
Vår revisionsberättelse har 513 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
  
 Christer Lantz  
 Av föreningen vald revisor

  
 Camilla Bakklund  
 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Katarina Jandér  
 Av föreningen vald 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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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:

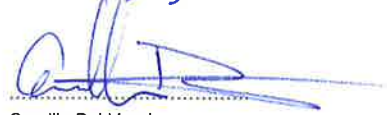
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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.

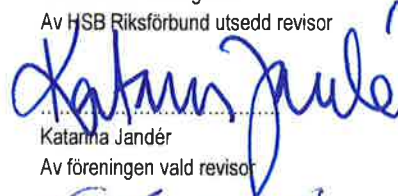
Malmö den 5/3 - 2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Katarina Jander

Av föreningen vald revisor



Christer Lantz

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 tjuugoårsperiod. 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.





**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



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.