



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
ERIKSTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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
Totalt:	105

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:

2019	Förstärkning av brandskyddet i källaren
2019	Åtgärder av delar av dagvattensystemet mellan trappa C och D
2018	Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D
2017	Byggt miljöhus på gården
2016	Obligatorisk ventilationskontroll
2015, 2017	Relinat samtliga avloppsstammar
2014	Dränering av östra sidan av fastigheten
2014	Nya entrédörrar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.
Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Thim Falk
Vice ordförande	Anders Holmquist
Sekreterare	Eva Lindqvist
Studieorganisatör	Erica Miller
Ledamot	Ola Persson
Ledamot	Kahsay Tsegay
Utsedd av HSB	Thorbjörn Karlsson (avgick 2020-01-08)
Utsedd av HSB	Hossam Daabas

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Holmquist, Eva Lindqvist och Ola Persson. Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Thim Falk, Anders Holmquist, Eva Lindqvist och Ola Persson

Revisorer

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

Valberedning

Eva Liljedal Eckerbom och Marianne Ågren

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ola Person (ordinarie) och Kahsay Tsegay (suppleant).

Vicevärd

Emma Johansson, HSB Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Dagvattensystemet mellan tappa C och D åtgärdades genom installation av ny dagvattenbrunn, dränering längs fasaden samt relining av dagvattenledning. Kontroll (filmning) gjordes även av övrig dränering runt fastigheten.

Under året har även brandskyddet förstärkts för att uppfylla de lagkrav som finns.
Brandvarnarsystem, skyltar för utrymningsvägar samt brandsläckare installerades i källaren.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av ordförande (delegerat av styrelsen) tillsammans med vicevärden Emma Johansson den 2019-11-21. 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:

2020 Fönsterbyte
2021 Renovering av ventilation

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 646 kr/m² bostadslägenhetsyta. Budget för 2020 påverkas i hög utsträckning av det kommande fönsterbytet. Beroende på vilken typ av fönster vi får bygglov för är det osäkert hur mycket avgiften kommer påverkas. En höjning omkring 5% är rimligt att vänta. Mer information kommer.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 875 965 kr. Under året har föreningen amorterat 22 940 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 83 år.

Kommentarer till Årets resultat

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

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Thorbjörn Karlsson, ledamot utsedd av HSB Malmö, valde att av personliga skäl att avgå från och med 2020-01-08.

Väsentliga avtal

Nytt avtal gällande fastighetsskötsel tecknades med företaget Din Målare
Serviceavtal gällande hjärtstartaren tecknades med företaget Eldupphör.
Brandskyddsavtal med företaget Great Security tecknades.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är i dagsläget kända

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar (130 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 763	4 716	4 655	4 512	4 566
Rörelsens kostnader	4 343	-3 499	-3 851	-3 635	-3 499
Finansiella poster	-10	-11	-8	-44	-77
Årets resultat	410	1 206	796	832	990
Likvida medel & fin placeringar	4 314	3 501	2 033	1 767	855
Skulder till kreditinstitut	1 876	1 899	1 922	1 945	1 968
Fond för yttre underhåll	4 262	4 455	4 252	4 126	4 124
Balansomslutning	13 788	13 158	12 073	11 348	10 707
Fastighetstaxering	127 711	104 601	104 601	104 601	82 783
Soliditet %	78	79	76	74	70
Räntekostnad kr/kvm	2	2	2	7	13
Låneskuld kr/kvm	276	279	283	286	290
Avgift kr/kvm	646	643	633	614	614

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 417	4 455 130	4 478 487	1 206 156	10 365 190
Avsättning år 2019 yttre fond	0	295 000	-295 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-487 875	487 875	0	0
Disposition av föregående års resultat:			1 206 156	-1 206 156	0
Årets resultat				410 142	410 142
Belopp vid årets utgång	225 417	4 262 255	5 877 518	410 142	10 775 332

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 877 518
årets vinst	410 142
	6 287 660

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 287 660
	6 287 660

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 701 879	4 685 155
Övriga intäkter	3	61 275	30 705
		4 763 154	4 715 860
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-384 948	-284 335
Planerat underhåll	5	-487 875	-29 163
Fastighetsavgift/skatt		-161 695	-156 395
Driftskostnader	6	-2 337 869	-2 080 963
Övriga kostnader	7	-336 449	-284 339
Personalkostnader	8	-259 816	-260 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 368	-403 124
		-4 343 020	-3 498 914
Rörelseresultat		420 134	1 216 946
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 603	3 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 595	-14 456
		-9 992	-10 790
Årets resultat		410 142	1 206 156

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 106 062	9 480 430
Pågående nyanläggningar och förskott	10	163 688	13 500
		9 269 750	9 493 930
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		9 271 250	9 494 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		4 314 016	3 500 546
Aktuella skattefordringar		6 561	11 861
Övriga fordringar	12	64 533	37 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 369	113 153
		4 516 479	3 662 922
Summa omsättningstillgångar		4 516 479	3 662 922
SUMMA TILLGÅNGAR		13 787 729	13 157 552

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Fond för yttre underhåll	14	4 262 255	4 455 130
		4 487 672	4 680 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 877 518	4 478 487
Årets resultat		410 142	1 206 156
		6 287 660	5 684 643
Summa eget kapital		10 775 332	10 365 190
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 875 965	1 898 905
Leverantörsskulder		149 725	160 969
Övriga skulder	18	98 796	60 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	887 911	671 764
Summa kortfristiga skulder		3 012 397	2 792 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 787 729	13 157 552

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		410 142	1 206 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		374 368	403 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		784 510	1 609 280
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 087	-6 556
Förändring av kortfristiga skulder		255 675	-98 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 000 098	1 504 203
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-163 688	-13 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-163 688	-13 500
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-22 940	-22 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 940	-22 940
Årets kassaflöde		813 470	1 467 763
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 500 546	2 032 784
Likvida medel vid årets slut		4 314 016	3 500 547

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 44 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 2,2 %

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 244 076	4 223 274
Årsavgift lokaler	257 100	255 840
El, ej momsreg	197 903	206 041
Hysesintäkter övriga objekt, ej momsreg	2 800	0
	4 701 879	4 685 155

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	28 515	30 705
Ersättning försäkringsskador	32 760	0
	61 275	30 705

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	12 363	28 640
Material i löpande underhåll	25 563	19 908
Löpande underhåll av bostäder	0	4 575
Löpande underhåll tvättutrustning	2 062	7 026
Löpande underhåll av installationer	83 144	14 057
Löpande underhåll Va/sanitet	64 138	44 959
Löpande underhåll värme	8 596	16 388
Löpande underhåll el	36 456	42 743
Löpande underhåll av hissar	21 216	41 152
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	19 425	20 937
Löpande underhåll av markytor	24 625	25 134
Skadegörelse	0	3 046
Försäkringsskador	87 360	15 770
	384 948	284 335

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	206 625	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	281 250	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	29 163
	487 875	29 163

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	760 116	499 310
El	359 913	317 734
Uppvärmning	753 605	813 533
Vatten	210 720	236 736
Sophämtning	85 646	78 915
Övriga avgifter	167 869	134 735
	2 337 869	2 080 963

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	156 024	155 307
Revisionsarvoden	9 953	9 663
Energideklaration	18 125	0
Övriga kostnader	152 347	119 369
	336 449	284 339

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	176 666	182 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	25 250	21 533
	201 916	203 533

Sociala kostnader

Sociala kostnader	57 900	57 062
	57 900	57 062

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	259 816	260 595
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 934 601	17 934 601
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 934 601	17 934 601
Ingående avskrivningar	-8 664 170	-8 261 046
Årets avskrivningar	-374 368	-403 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 038 538	-8 664 170
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 106 063	9 480 431
Taxeringsvärden byggnader	62 115 000	54 141 000
Taxeringsvärden mark	65 596 000	50 460 000
	127 711 000	104 601 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 500	0
Årets investeringar	150 188	13 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 688	13 500
Utgående redovisat värde	163 688	13 500

Pågående byggnation avser fönsterrenovering vilket beräknas kosta ca 14 milj kr och beräknas färdigställas 2020.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	1 000
	700	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	64 533	37 362
	64 533	37 362

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 369	113 153
	131 369	113 153

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	4 455 130	4 252 293
Avsättning	295 000	232 000
Ianspråktagande	-487 875	-29 163
	4 262 255	4 455 130

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	8 722 750	8 722 750
varav frigjorda	-5 533 750	-5 533 750
	3 189 000	3 189 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 875 965 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

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 875 965	1 898 905
	1 875 965	1 898 905

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bank	0,60	2020-06-28	1 875 965	1 898 905
			1 875 965	1 898 905

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 761 265 kr.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	18 597	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	19 475	0
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	60 724	60 724
	98 796	60 724

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	438	459
Förutbetalda hyror och avgifter	345 948	309 271
Övriga upplupna kostnader	541 525	362 034
	887 911	671 764

HSB Brf Erikstorp i Malmö
Org.nr 746000-5890

Malmö den 2020-03-09

Thim Falk

Anders Holmqvist

Eva Lindqvist

Erica Miller

Ola Persson

Kahsay Tsegay

Hossam Daabas

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3-2020

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Jandér
av föreningen utsedd revisor

Christer Lantz
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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsett 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 uppger, 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.

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Erikstorp i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av 23/3-20

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

Katarina Jandér
Av föreningen vald revisor

Christer Lantz

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.

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.