



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ERIKSDAL  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Eriksdal i Malmö

Org. Nr. 746000-5874

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2019-01-01 – 2019-12-31** vilket är föreningens 58:e verksamhetsår.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Styrelsen har ordet

Vi har nu avverkat ännu ett verksamhetsår. Under det gångna året så har vi i styrelsen hanterat olika frågor. Man kan här nämna:

### 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 1961 på fastigheten Katrinelund 12, 13 och 14 som föreningen innehar med äganderätt och marken med tomträtt. Tomträttsavgälden ökade 2019 med 50%. Nya tomträttsavtalet börjar gälla 2020-12-31  
Fastighetens adress är Eriksdalsgatan 3, 5 och 7 samt Östra Farmvägen 4.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne, (via försäkringsförmedlare Willis Estate). Bostadstättstillägg är EJ tecknat till fastighetsförsäkringen, denne måste tecknas separat av medlemmarna.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

REB



Föreningens lägenheter, 240 st. fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	
1	6	
2	154	
3	80	
Totalt	240	
Lokaler, hyresrätt	3	
Parkeringsplatser	154	
Mc-platser	5	
Total lägenhetsyta	15 764	m <sup>2</sup>
Total lokalyta	459	m <sup>2</sup> .
Lägenheternas medelyta	65,7	m <sup>2</sup> .

### Senaste året har föreningen gjort följande underhållsåtgärder, förändringar eller investeringar i fastigheterna.

- Takreovering på fastigheterna 5 samt 7 är färdigställd och slutbesiktigad. Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för att återställa och planera den framtida utemiljön inom området. Detta har sedan tidigare varit budgeterat och planerat.
- El-cykelförrådet i hus 7 är färdigställt och öppet för medlemmarna att hyra. Anmälan om intresse kan ske till vicevärden.
- Vid besiktning av våra avloppsstammar (spolning och filmning), har det efter sakkunnig granskning av expertis inom området framkommit, att dessa är i dåligt skick och att åtgärder måste vidtas i närtid för att minska risken för vattenskador. Åtgärden finns sedan tidigare inlagd i vår underhållsplan och inryms i föreningens ekonomiska planering.
- Nya informationstavlor är uppsatta i samtliga hus, i både trapphusen och källarna.
- Sopkärl för metall och plast finns numera inom föreningens område.
- Råttbekämpningen har reducerat antalet råttor avsevärt enligt de senaste rapporterna till föreningen.
- Nya stadgar har utarbetats, antagits och registrerats 2019-10-09 som en följd av olika lagändringar. Extra stämma ägde rum 21 mars 2019.
- Nya energideklARATIONER har upprättats för föreningens fastigheter.

*JK*





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Eriksdal i Malmö

Org. Nr: 746000-5874

### **Försäkringsärenden:**

En vattenläcka inträffade i hus 7 där flera lägenheter blev drabbade i olika omfattningar. Föreningens försäkring stod för kostnaderna.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie stämma hölls den 7 maj 2019. På första stämman närvarade 32 röstberättigade medlemmar varav 6 fullmakter.

### **Extrastämma**

Extra stämma hölls 17 oktober samt 27 nov med sakfrågorna, gemensam el, gemensamt bredband samt digital tvättbokning. Extra stämman 17 okt fick ställas in då det stora intresset från medlemmarna inte rymdes i den bokade lokalen. Till stämman 27 nov närvarade 61 röstberättigade varav 16 fullmakter  
Extra stämma hölls även 21 mars angående stadgarna

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Under året har föreningens styrelse varit sammansatt enligt följande:

#### **2019-01-01 till 2019-12-31**

Ordförande	Widad Iskandarani
Vice ordförande	Linda Huynh
Ledamot	Ekrem Colakoff
Ledamot	Pasa Cavka
Ledamot	Josefin Wahlberg (avgick 31/12 2019)
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Widad Iskandarani, Ekrem Colakoff samt Josefine Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Utöver dessa har andra möten avhållits i arbetsgrupper, byggmöten, anbudsöppningar, extra föreningsstämmor samt planeringsarbete där hela styrelsen eller delar därav har deltagit.

### **Firmatecknare, två i förening**

Widad Iskandarani, Pasa Cavka, Linda Huynh samt Josefin Wahlberg

### **Revisorer 2019-01-01 till 2019-05-07**

Suleyman Abbin, Samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

*Pola*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eriksdal i Malmö

Org. Nr: 746000-5874

### **Revisorer 2019-05-07 till 2019-12-31**

Pia Casillo

Suppleant: Axel Hjelmqvist

### **Valberedning 2019-01-01 till 2019-12-31**

Sanela Rizvo

### **Representant i HSB-fullmäktige 2019-01-01 till 2019-12-31**

Ekrem Colakoff.

Suppleant: Linda Huynh

### **Vicevärd 2018-02-01-**

Emma Johansson

### **Pågående ärenden och underhåll**

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

- Vid besiktning av våra avloppsstammar (spolning och filmning), framkom efter sakkunnig och oberoende granskningar av experter inom området, att dessa var i dåligt skick och att åtgärder måste vidtas i närtid. Åtgärden finns sedan tidigare inlagd i vår underhållsplan och inryms i föreningens ekonomiska planering.
- Utbyte av hissarna. Projektering är genomförd och förfrågningsunderlaget har skickats ut. Styrelsen inväntar anbud på arbetet (förväntas i början på 2020) för att kunna gå vidare i ärendet.
- Utemiljön: En arbetsgrupp är tillsatt inom styrelsen för att ta fram förslag på utformning och planering av föreningens utemiljö under det kommande året.
- En genomförd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) resulterade i ett antal anmärkningar som kommer att behöva åtgärdas under 2020. Vicevärden kommer att planera för åtgärderna och meddela de berörda med god framförhållning.
- Radonmätning genomförs i våra fastigheter med utplacerade dosor, en sammanfattning av resultatet kommer under 2020
- Stämman gav styrelsen mandat att införa gemensam el och gemensamt bredband vid extra stämman 27 nov. Ett förfrågningsunderlag kommer inom snar framtid att färdigställas och skickas ut för att konkurrensutsättas

Det bör noteras att det föreligger stora underhålls- och investeringsbehov i en nära framtid enligt underhållsplanen. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

PEG



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 668 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-04-01?  
Kommande avgiftshöjning kommer ske med 3% 2020-01-01.

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

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 474 937kr. Under året har föreningen amorterat 22 924kr.

Föreningens belåning motsvarar 1 017kr/kvm vilket innebär att en lägenhet på 65,7kvm har 67 482 som andel av föreningens lån.

## Kommentarer till Året resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Vi följer kontinuerligt både intäkter och utgifter och arbetar aktivt för att hålla våra kostnader och räntor på en låg nivå

## Väsentliga avtal

Styrelsen har under 2019 tecknat ett 2 års avtal med Triennium om fastighetsskötsel och städning. En arbetsgrupp är tillsatt för att kontinuerligt föra en dialog med företaget och säkerställa att båda parterna är nöjda.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

2019-12-19 höjde Riksbanken styrräntan till noll (0) procent), vilket endast marginellt kan påverka föreningens ekonomi. Riksbanken aviserar dock inte någon planerad räntehöjning de närmaste 2-3 åren. Den 1/1-2021 justeras föreningens tomträttsavtal, den nya avgälden kommer att bli 1.289.860 kr.

## Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 281 medlemmar ( 279 föregående år).

*EG*





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.

## Aktiviteter

Under året har styrelsen anordnat olika aktiviteter för medlemmarna. Bland annat har föreningen anordnat sommargrillning som åter igen lockade många nöjda och glada medlemmar.

## Ekonomi

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 282	10 790	10 481	10 308	10 291
Rörelsens kostnader	10 288	-9 038	-9 001	-11 436	-9 040
Finansiella poster, netto	-134	-142	-148	-144	-136
Årets resultat	860	1 610	1 332	-1 272	1 115
Likvida medel & fin. placeringar	7 644	7 533	4 947	3 422	7 112
Skulder till kreditinstitut	16 475	16 498	16 521	16 544	16 567
Fond för yttre underhåll	9 020	9 204	8 622	8 079	8 051
Balansomslutning	43 716	42 833	41 432	40 561	43 128
Fastighetens taxeringsvärde	199 663	143 269	143 269	143 269	124 368
Soliditet %	58	57	55	53	53
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	11	10	9	9	9
Låneskuld kr/kvm	1 017	1 017	1 018	1 020	1 021
Avgift kr/kvm	668	634	624	612	612

Red



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Eriksdal i Malmö

Org. Nr: 746000-5874

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	846 100	9 203 956	12 779 696	1 610 156
Förändring uppskr.fond			0	
Resultatdisponering under året			1 610 156	-1 610 156
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond		-1 052 448	1 052 448	
Avsättning år 2019 yttre fond		868 000	-868 000	
Årets resultat				859 774
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>846 100</b>	<b>9 019 508</b>	<b>14 574 300</b>	<b>859 774</b>

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	14 574 300
Årets resultat	859 774
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>15 434 074</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	15 434 074
-------------------------	------------

*Red*





## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 020 293	10 707 808
Övriga intäkter	3	261 335	82 427
		<b>11 281 628</b>	<b>10 790 235</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-538 063	-499 085
Periodiskt underhåll	5	-1 052 448	-147 663
Fastighetsavgift/skatt		-357 110	-343 570
Driftskostnader	6	-4 984 326	-4 796 660
Övriga externa kostnader	7	-906 623	-816 278
Personalkostnader och arvoden	8	-460 017	-464 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 942	-1 170 662
Tomträttsavgäld	9	-798 906	-798 906
	9	<b>-10 287 435</b>	<b>-9 037 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>994 193</b>	<b>1 752 459</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 626	24 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 045	-166 514
		<b>-134 419</b>	<b>-142 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>859 774</b>	<b>1 610 156</b>

<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	35 760 551	33 950 493
Pågående nyanläggningar och förskott	11	47 764	549 398
		<b>35 808 315</b>	<b>34 499 891</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 809 015</b>	<b>34 500 591</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		46	777
Avräkningskonto HSB Malmö		3 643 830	2 533 023
Övriga fordringar		31 517	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231 395	798 458
		<b>3 906 788</b>	<b>3 332 907</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 000 000	5 000 000
		<b>4 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 906 788</b>	<b>8 332 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 715 803</b>	<b>42 833 498</b>

*PKA*

<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		846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	15	9 019 508	9 203 956
		<b>9 865 608</b>	<b>10 050 056</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		14 574 300	12 779 696
Årets resultat		859 774	1 610 156
		<b>15 434 074</b>	<b>14 389 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 299 682</b>	<b>24 439 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 070 653	16 474 937
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 070 653</b>	<b>16 474 937</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 404 284	22 924
Fond för inre underhåll		9 889	42 557
Leverantörsskulder		98 855	369 702
Aktuella skatteskulder		13 877	337
Övriga skulder	19	21 360	105 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 797 203	1 377 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 345 468</b>	<b>1 918 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 715 803</b>	<b>42 833 498</b>

*PKL*



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	859 774	1 610 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 189 942	1 170 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 049 716</b>	<b>2 780 818</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	536 926	27 197
Förändring av kortfristiga skulder	45 545	-186 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 632 187</b>	<b>2 621 880</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 498 456	-12 982
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 498 456</b>	<b>-12 982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna/amortering av lån	-22 924	-22 924
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 924</b>	<b>-22 924</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>110 807</b>	<b>2 585 974</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	7 533 023	4 947 050
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 643 830</b>	<b>7 533 023</b>

*PT*

## 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 62 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.

*PLA*

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 480 848	10 225 086
Årsavgifter lokaler	56 736	55 356
Hysesintäkter lokaler, ej moms	482 709	427 366
	<b>11 020 293</b>	<b>10 707 808</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	60 671	82 427
Ersättning försäkringsskador	200 664	0
	<b>261 335</b>	<b>82 427</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2019	2018
Löpande underhåll	10 624	17 814
Material i löpande underhåll	37 403	60 380
Kostnadsförd del byggprojekt	1 001	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 714	44 393
Löpande underhåll tvättutrustning	54 514	76 997
Löpande underhåll av installationer	8 477	6 936
Löpande underhåll Va/sanitet	29 865	65 134
Löpande underhåll värme	6 860	3 801
Löpande underhåll ventilation	20 296	14 735
Löpande underhåll el	48 900	34 739
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 288	5 867
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	14 671
Löpande underhåll av markytor	41 291	61 492
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	9 375
Löpande underhåll av hissar	10 116	33 096
Löpande underhåll av lokaler	0	25 134
Skadegörelse	7 541	16 145
Försäkringsskador	243 173	8 375
Öresutjämning		1
	<b>538 063</b>	<b>499 085</b>

*PBA*



### Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	54 250	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	223 950	0
Periodiskt underhåll el	549 198	68 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	90 000	0
Periodiskt underhåll markytor	0	54 038
Periodiskt underhåll	0	24 875
Periodiskt underhåll ventilation	100 000	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	35 050	0
	<b>1 052 448</b>	<b>147 663</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 624 258	1 465 882
El	354 898	330 627
Uppvärmning	1 644 470	1 785 670
Vatten	542 639	514 842
Sophämtning	309 772	232 670
Övriga avgifter	508 289	466 968
Öresutjämning		1
	<b>4 984 326</b>	<b>4 796 660</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	312 433	294 059
Revisionsarvoden	53 750	47 750
Övriga kostnader	540 440	474 469
	<b>906 623</b>	<b>816 278</b>

*2019*

### Not 8 Personalkostnader och arvoden

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

#### Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	286 238	292 000
Revisorarvode	31 804	23 000
Löner och andra ersättningar	32 054	38 835
	<b>350 096</b>	<b>353 835</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	109 921	111 118
	<b>109 921</b>	<b>111 118</b>

<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>460 017</b>	<b>464 953</b>
---	----------------	----------------

### Not 9 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld

798 906                      798 906

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m. 2021-01-01  
ny avgäld blir 1.289.860 kr/år

### Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 213 352	54 213 352
Årets investeringar ( Tak hus 5 och 7)	3 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 213 352</b>	<b>54 213 352</b>
Ingående avskrivningar	-20 262 859	-19 092 197
Årets avskrivningar	-1 189 942	-1 170 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 452 801</b>	<b>-20 262 859</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>35 760 551</b>	<b>33 950 493</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 922 000	99 703 000
Taxeringsvärden mark	78 741 000	43 566 000
	<b>199 663 000</b>	<b>143 269 000</b>

*12/1*

### Not 11 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 398	536 416
Årets investeringar	-501 634	549 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 764</b>	<b>1 085 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 764</b>	<b>1 085 814</b>

Pågående byggnation avser hissar och relining av avlopp. Hissar beräknas kosta 5 milj. kr och beräknas färdigställas hösten 2022.

Relining av avloppsstammar beräknas kosta 28,5 milj kr och beräknas färdigställas vintern 2023 (jan-mars)

### Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 375	1 787
Förutbetalda fastighetsförsäkring	124 346	115 135
Förutbetalda kabel-tv	46 311	45 351
Förutbetalda bevakning	46 369	44 577
Förutbetalda tomträttsavgäld	0	399 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 994	192 155
	<b>231 395</b>	<b>798 458</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
Fastränteplaceringar i HSB Malmö Ek. för.	4 000 000	5 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	9 203 956	8 621 619
Avsättning yttre fond	868 000	730 000
Ianspråktagande	-1 052 448	-147 663
	<b>9 019 508</b>	<b>9 203 956</b>

P66

### Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	27 025 500	27 025 500
	<b>27 025 500</b>	<b>27 025 500</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

13 404 284 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.

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,05%

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 404 284	22 924
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 070 653	16 474 937
	<b>16 474 937</b>	<b>16 497 861</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek 39788861261	1,05	2021-09-15	3 093 577	3 116 501
Stadshypotek 181677	1,05	2020-12-01	8 381 360	8 381 360
Stadshypotek 183552	1,05	2020-12-30	5 000 000	5 000 000
			<b>16 474 937</b>	<b>16 497 861</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	41 010
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	42 951
Depositioner och förskott-kortfristiga	21 360	21 360
	<b>21 360</b>	<b>105 321</b>

*Pd*



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	570	663
Förutbetalda hyror och avgifter	915 228	899 635
Upplupen värmekostnad	421 025	269 965
Upplupen elkostnad	49 500	35 448
Upplupen vatten	43 590	44 316
Upplupen kostnad obligatorisk ventilations kontroll	100 000	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och lokalvård	86 143	0
Övriga upplupna kostnader	181 147	127 785
	<b>1 797 203</b>	<b>1 377 812</b>

Malmö 2020 - 03 - 26

Ekrem Colakoff

Linda Huynh

Widad Iskandarani

Ingemar Hägerfjord

Pasa Cavka

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/5-2020

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Castillo

av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksdal i Malmö, org.nr. 746000-5874

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksdal 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.

PCA

## 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 Eriksdal 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 tryggt 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 försummelse 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 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 2015 2020

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

  
.....  
Pia Casillo  
Av föreningen vald revisor

## HSB Brf Eriksdal i Malmö

### Specifikation till not 6 och 7

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6, Övriga avgifter</b>		
4410 Fastighetsförsäkringar	115 135	111 781
4430 Bevakningskostnader	179 731	139 308
4435 Brandskyddskostnader	31 492	32 545
4442 Arrendeavgifter	255	255
4460 Kabel-TV	181 434	177 849
4461 Bredband	242	5 230
	<hr/> 508 289	<hr/> 466 968

### Not 7, Övriga kostnader

5200 Hyra av anläggningstillgångar	0	2 784
5410 Korttidsinventarier	95 753	20 128
5420 Datautrustning och programvara	899	875
5460 Förbrukningsmaterial	487	6 462
6100 Kontorsmaterial och trycksaker	32 469	6 825
6211 Telefon	15 328	19 659
6212 Mobiltelefon	0	8 929
6250 Postbefordran	0	279
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	39 031	14 088
6321 Inkasso	596	749
6417 Överlåtelseavgifter	37 051	30 159
6418 Pantförskrivningsavgifter	28 290	22 209
6450 Stämman	60 190	137 453
6460 Styrelse	24 679	3 989
6470 Möteskostnader	2 782	2 715
6488 Fastighetsjour	34 680	33 300
6489 Energideklaration	21 875	0
6550 Konsultarvoden	26 157	41 161
6553 Hemsida	501	658
6570 Bankkostnader	1 385	2 368
6667 Föreningsverksamhet	9 458	11 062
6668 Fritidsverksamhet	2 041	3 215
6985 Medlemsavgift HSB Malmö	100 845	100 845
6990 Övriga kostnader	5 784	4 398
6996 Aviavgift	160	160
	<hr/> 540 440	<hr/> 474 469



# 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.