



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**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
2020-01-01 – 2020-12-31

Detta är föreningens 59:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

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 1961 på fastigheten Katrinelund 12, 13 och 14 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Eriksdalsgatan 3a-b, 5a-b, 7a-b samt Östra Farmvägen 4 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne (via försäkringsförmedlare Willis Estate). I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter; medlemmarna måste teckna en sådan separat.

Föreningens 240 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter, R o k	Antal	Yta m ²
1	6	41
2	154	59 (90 st.) & 59,5 (64 st.)
3	80	74 (32 st.) & 84 (48 st.)
Totalt:	240	15.764

Lokaler	Antal	Yta m ²
Bostadsrätt	2	58
Hysesrätt	1	343
Totalt	3	459

Parkeringsplatser: 165, varav 3 mc-platser; 22 elcykelboxar

Total lägenhetsyta 15.764 kvm

Total lokalyta 459 kvm

Lägenheternas medelyta 65,7 kvm.

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- IMD-el, gemensamt elabonnemang för föreningen med undermätare för varje lägenhets elförbrukning har införts (i drift sedan mitten av november).
- Gemensamt bredband från Bahnhof har installerats (i drift sedan mitten av december; kostnaden ingår i månadsavgiften).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 (fritidslokalen, Eriksdalsgatan 7b) och 10 augusti 2020 (Sallerupsvägen 26) i Malmö; stämman 2020-06-29 ajournerades efter punkt 5. Närvarande 2020-06-29 var 47 röstberättigade medlemmar (varav 28 poströster, 13 närvarande, 6 fullmakter); 2020-08-10 var 95 röstberättigade medlemmar närvarande (varav 18 poströster, 24 närvarande, 53 fullmakter, enligt protokollet).

Extrastämma

Extra föreningsstämma för fyllnadsval av ny styrelse samt revisor hölls 2020-11-09 (Stora salen på Stadionmässan, Stadiongatan 25). Närvarande var 101 röstberättigade medlemmar (varav 44 poströster, 36 närvarande, 21 fullmakter, enligt protokollet; 96 efter justering).

Stämman beslutade att välja Kristoffer Aronsen och Johanna Akujärvi till styrelseledamöter om 2 år; Djenana Bulic och Sara Pavlovic till styrelseledamöter om 1 år; Nermana Bulic till suppleant; till lekmanarevisorer valdes Pia Castillo och Tryggve Wallin.

Stämman beslutade att inget arvode ska utgå till föreningens förtroendevalda år 2020.

Styrelsen under verksamhetsåret

Under året har föreningens styrelse haft följande tre sammansättningar:

2020-01-01 – 2020-08-14 (enligt protokoll vid konstituerande styrelsemöte 2019-05-07)

Ordförande	Widad Iskandarani
Sekreterare	Ekrem Colakoff
Ledamot	Linda Huynh
Ledamot	Pasa Cavka
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord

2020-08-14 – 2020-11-09

Ordförande	Widad Colakoff
Vice ordförande	Pasa Cavka
Sekreterare	Ekrem Colakoff
Vice sekreterare	Linda Huynh (även organisatör för studie- och fritidsverksamhet) (avgick 2020-09-03)
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Axel Lells Hjelmqvist

2020-11-09 – 2020-12-31

Ordförande	Djenana Bulic
Vice ordförande	Kristoffer Aronsen
Sekreterare	Johanna Akujärvi
Ledamot	Sara Pavlovic (organisatör för studie- och fritidsverksamhet)
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre

Suppleant

Nermana Bulic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Djenana Bulic och Sara Pavlovic, samt styrelsesuppleant Nermana Bulic.

Styrelsen har under året hållit 26 ordinarie styrelsesammanträden; 20 före och 6 efter 2020-11-09.

Firmatecknare två i förening

Till och med 2020-11-09 Widad Iskandarani/Colakoff, Ekrem Colakoff, Linda Huynh, Pasa Cavka.

Från och med 2020-11-10 Djenana Bulic, Kristoffer Aronsen, Johanna Akujärvi, Sara Pavlovic.

Revisorer

Till och med 2020-08-14 Pia Castillo, Axel Lells Hjelmqvist revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Från och med 2020-11-09 Pia Castillo och Tryggve Wallin samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till och med 2020-08-14 Sanela Rizvo.

Från och med 2020-08-14 Parzhin Rouf.

Kontakta gärna valberedningen när som helst under året angående förslag på nya kandidater till förtroendeposter.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Till och med 2020-11-09 Ekrem Colakoff (ordinarie) och Linda Huynh (suppleant).

Från och med 2020-11-09 Sara Pavlovic (ordinarie) och Kristoffer Aronsen (suppleant).

Vicevärd/Fastighetsförvaltare

Vicevärd Emma Johanssons tjänstetitel omvandlades till förvaltare 2020-08-01; detta datum trädde ett nytt avtal om Förvaltartjänst med HSB Malmö i kraft, gäller till och med 2023-07-31. Linnea Råbratt är biträdande förvaltare från 2020-08-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämman 2020-08-14 omvaldes i princip den styrelse som satt tidigare, med undantag för att Axel Lells Hjelmqvist valdes in som styrelsesuppleant. Denna styrelseuppsättning kallas för "gamla styrelsen" i det följande.

Kort efter stämman 2020-08-14 meddelade hela den gamla styrelsen sin avsikt att avgå. Vid extra föreningsstämma 2020-11-09 valdes en helt ny styrelse. Den enda överlämning som skett mellan styrelserna är att den nya styrelsen fått tillgång till den gamla styrelsens protokoll från ordinarie styrelsemöten med bilagor samt de avtal som bevarats. Det som följer är en rekonstruktion av den gamla styrelsens åtgärder fram till 9 november och en skildring av den nya styrelsens arbete efter det datumet.

Den nya styrelsen har strävat efter att utbilda sig för det förtroendeuppdrag som de fick på extrastämman 9/11 genom att under november och december gå de HSB kurser som erbjöds då (ny i styrelsen, kurs för sekreterare, kurs för ordförande, kurs för revisor); planen är att fortsätta utbilda sig.

Den nya styrelsen arbetar för att skapa en öppen och transparent förvaltning av uppdraget, med tydliga kontaktvägar till medlemmarna. En första åtgärd i den riktningen har varit att sätta igång nyhetsflöde till alla medlemmar i form av *Nyhetsbrev till medlemmarna* (två nyhetsbrev kom ut före räkenskapsårets slut). På grund av rådande omständigheter har det varit omöjligt att organisera aktiviteter och medlemsträffar under november och december.

Underhåll

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande smärre och mer betydande underhållsåtgärder:

- Åtgärder med anledning av de anmärkningar som föranleddes av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK, gjord 2019) har vidtagits. Ärendet är inte avslutat ännu.
- Radonmätning (inledd 2019) är fortfarande pågående eftersom inte alla de puckar som delades ut då återlämnades.
- Nya källardörrar har installerats (i november).
- Nya porttelefoner har installerats, samt ett nytt och säkrare taggsystem har införts (i november).
- IMD-el, gemensamt elabonnemang för föreningen med undermätare för varje lägenhets elförbrukning har införts (i drift sedan mitten av november; förbrukningen började debiteras i månadsavierna från och med april).
- Gemensamt bredband från Bahnhof har installerats (i drift sedan mitten av december; kostnaden ingår i månadsavgiften); detta avtal ersätter det tidigare avtalet med Bolina som erbjöd öppet nät där medlemmarna själva fick teckna avtal med bredbandsleverantör.

Den gamla styrelsen har under året upphandlat och undertecknat entreprenadkontrakt för relining (juni) och hissrenovering (juli) samt ingått bindande avtal gällande nya cykelskjul (oktober). Dessa stora och kostsamma projekt kommer att implementeras under 2021 och 2022.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning tycks ha genomförts under 2020, men det saknas uppgift om en besiktning bland den gamla styrelsens protokoll och det finns ingen besiktningssrapport. Den nya styrelsen som valdes i november hann inte organisera någon besiktning under räkenskapsåret på grund av att den kastades in i att reda ut och administrera IMD-el, gemensamt bredband och andra nya och gamla avtal. Fastighetsbesiktning kommer att genomföras snarast under 2021.

Under 2021 och 2022 planerar styrelsen att genomföra följande betydande åtgärder:

- Relining av avloppsstammar i samtliga tre hus: inleds vecka 10 2021, kommer att avslutas i mars 2022 enligt den preliminära tidsplanen.
- Nya cykelskjul kommer att ersätta de gamla: startdatum är avhängigt bygglov och kan inte anges ännu.
- Renovering av hissarna i samtliga tre hus kommer att inledas först 2022 för att inte krocka med reliningen.

Under 2021 planerar styrelsen att färdigställa följande smärre åtgärder:

- OVK: när de sista åtgärderna genomförts, kommer injustering och efterbesiktning genomföras. Vi har anstånd från Malmö stad fram till 2021-06-03.

- Radonmätning (påbörjat 2019) kommer att slutföras före sommaren 2021 om alla som fått mätstickor också återlämnat dem.
- Den gamla styrelsen har kasserat utemöblerna; styrelsen ser över behovet av nya utemöbler.

Under 2021 planerar styrelsen också att se över hela utemiljön kring våra hus, men större åtgärder gällande utemiljö, planteringar och lekplatser måste anstå till 2022 på grund av den återkan renoveringsprojekten kan väntas ha kring husen, detsamma gäller för målning invändigt i både källare, trapphus, och vind.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten samt resultatprognosen fram till 2025 visade att det inte föreligger något omedelbart behov av att höja årsavgiften, trots att tomträttsavgälden höjts till 1.289.860 kr. Detta beslut kan behöva omprövas, men med hänsyn till tidigare höjningstakt anser styrelsen att det för närvarande finns skäl att avvakta med ytterligare avgiftshöjningar under åtminstone budgetåret 2021.

Föreningens kostnader för p-platser har gått upp på grund av höjd arrendeavgift till Malmö stad och det nya digitala kösystemet. Därför ser styrelsen över möjligheten att höja hyran för p-platserna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 452 013 kr. Under året har föreningen amorterat 22 924. Föreningens belåning motsvarar 1 014 kr/kvm vilket innebär att en lägenhet på 65,7 kvm har 66 627 kr som andel av föreningens lån.

Styrelsen avser att ta upp nya lån för att bekosta delar av det stora renoveringsprojektet relining av husens avloppsstammar. I syfte att sprida riskerna och eftersom reliningen pågår under mer än ett år avser vi att dela upp lånevolymen i två eller tre lyft.

Kommentarer till årets 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. Vi planerar att se över våra kostnader för uppvärmning och undersöka möjligheter till energieffektivisering.

Väsentliga avtal

Under 2020 har styrelsen tecknat följande avtal:

För förvaltning: Förvaltartjänst med HSB Malmö 2020-08-01, gäller till och med 2023-07-31.

Kontraktssumma 318.500 kr exkl. moms för 2020; beloppet indexeras årligen.

För IMD-el: Tjänsteavtal med Techem 2020-11-01, gäller till och med 2023-10-31, för att tillhandahålla debiteringsunderlag för individuell debitering av faktisk elförbrukning.

Avtalssumma 80 kr exkl. moms per avläsningsenhet för 2020; beloppet indexeras årligen.

För gemensamt bredband: Avtal med Bahnhof 2020-12-15, gäller till och med 2023-12-14.

Avtalssumma 40 kr exkl. moms per hushåll och månad.

För relining: Entreprenadkontrakt med ISAB Rörinfordring Syd AB. Kontraktssumma 15.989.000 kr exkl. moms; till totalkostnaden tillkommer kostnader för ändrings- och tillägsarbeten samt för projektledning.

För hissrenovering: Entreprenadkontrakt med Hiss i Skåne AB. Kontraktssumma 3.432.000 kr exkl. moms; till totalkostnaden tillkommer kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten samt för projektledning

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Enligt senaste räntebeskedet från Riksbanken lämnas styrräntan oförändrat på noll procent och enligt prognosen ligger nollräntan kvar till 2024. Detta innebär att ränteändringar kan förväntas ha endast en marginell påverkan på föreningens ekonomi.

Tomträttsavgälden justerades upp 1/1 2021. Den nya avgälden är 1.289.860 kr och gäller i 10 år. Detta innebär att föreningen nu har god tid att anpassa sig till en ny förväntad höjning.

Utöver den påverkan på varje enskild medlems liv som pandemiläget innebär, kan pandemin även ha åverkan på de renoveringsprojekt som kommer att genomföras under 2021. Styrelsen följer utvecklingen nära, och håller kontinuerlig dialog med entreprenörerna om hur arbetet kan genomföras på ett säkert sätt för medlemmar och arbetare.

Medlemsinformation

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 279 medlemmar (281 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 ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Slutord

Det är medlemmar som utgör föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är vald av medlemmarna för att förvalta medlemmarnas gemensamma ägande enligt stadgarna och efter bästa förmåga. Vi i den nya styrelsen strävar efter att medlemmar ska känna att de kan påverka sin förening. Därför har vi skapat nya kontaktvägar för att nå oss och strävar efter att vara tillgängliga direkt i den mån som det är möjligt med tanke på att vi alla har krävande heltidsjobb, familj och andra fritidsåtaganden. Styrelsearbetet är en oerhört ansvarsfull fritidsverksamhet.

Det har varit en utmaning för den nya styrelsen att sätta sig in i allt vad detta innebär när informationen som den har fått del av varit knapphändig. Vi strävar efter att främja föreningens ekonomiska intressen och vi vill tillgodose de behov som är knutna till boendet. Det är vår förhoppning att vi kan få medlemmarnas fortsatta förtroende till att förvalta föreningens gemensamma boende.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 552	11 282	10 790	10 481	10 308
Rörelsens kostnader	-9 158	-10 288	-9 038	-9 001	-11 436
Finansiella poster, netto	-139	-134	-142	-148	-144
Årets resultat	2 254	860	1 610	1 332	-1 272
Likvida medel & fin placeringar	9 806	7 644	7 533	4 947	3 422
Skulder till kreditinstitut	16 452	16 475	16 498	16 521	16 544
Fond för yttre underhåll	9 573	9 020	9 204	8 622	8 079
Balansomslutning	46 078	43 716	42 833	41 432	40 561
Fastigheternas taxeringsvärde	199 663	199 663	143 269	143 269	143 269
Soliditet %	60	58	57	55	53
Räntekostnad kr/kvm	11	11	10	9	9
Låneskuld kr/kvm	1 014	1 017	1 017	1 018	1 020
Avgift kr/kvm	669	668	634	624	612

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	846 100	9 019 508	14 574 300	859 774	25 299 682
Avsättning år 2020 yttre fond		973 000	-973 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-419 743	419 743		0
Disposition av föregående års resultat:			859 774	-859 774	0
Årets resultat				2 254 282	2 254 282
Belopp vid årets utgång	846 100	9 572 765	14 880 817	2 254 282	27 553 964

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 880 817
årets vinst	2 254 282
	17 135 099

disponeras så att i ny räkning överföres	17 135 099
	17 135 099

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 474 906	11 020 293
Övriga intäkter	3	76 711	261 335
		11 551 617	11 281 628
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-185 226	-538 063
Periodiskt underhåll	5	-419 743	-1 052 448
Fastighetsavgift/skatt		-369 590	-357 110
Driftskostnader	6	-4 824 639	-4 984 326
Övriga externa kostnader	7	-919 013	-906 623
Arvoden och sociala kostnader	8	-400 252	-460 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 055	-1 189 942
Tomträttsavgäld	9	-798 906	-798 906
		-9 158 423	-10 287 435
Rörelseresultat		2 393 194	994 193
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 033	38 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 945	-173 045
		-138 913	-134 419
Årets resultat		2 254 282	859 774

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	35 030 638	35 760 551
Pågående nyanläggningar och förskott	11	164 019	47 764
		35 194 657	35 808 315
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	991	700
		991	700
Summa anläggningstillgångar		35 195 648	35 809 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 723	46
Avräkningskonto HSB Malmö		2 305 871	3 643 830
Övriga fordringar	13	176 704	31 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	895 768	231 395
		3 382 065	3 906 788
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	7 500 000	4 000 000
		7 500 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 882 065	7 906 788
SUMMA TILLGÅNGAR		46 077 714	43 715 803

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	16	9 572 765	9 019 508
		10 418 865	9 865 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 880 817	14 574 300
Årets resultat		2 254 282	859 774
		17 135 098	15 434 074
Summa eget kapital		27 553 964	25 299 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	0	3 070 653
Summa långfristiga skulder		0	3 070 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	16 452 013	13 404 284
Fond för inre underhåll		9 889	9 889
Leverantörsskulder		426 117	98 855
Aktuella skatteskulder		26 357	13 877
Övriga skulder	20	81 493	21 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 527 881	1 797 203
Summa kortfristiga skulder		18 523 750	15 345 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 077 714	43 715 803

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 254 282	859 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 241 055	1 189 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 495 336	2 049 716
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-813 237	536 926
Förändring av kortfristiga skulder		130 553	45 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 812 652	2 632 187
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-291	0
Investeringar i fastigheter		-627 397	-2 498 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-627 688	-2 498 456
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-22 924	-22 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 924	-22 924
Årets kassaflöde		2 162 040	110 807
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 643 830	7 533 023
Likvida medel vid årets slut		9 805 870	7 643 830

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 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 2,15 %

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 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 795 776	10 480 848
Årsavgifter lokaler	58 440	56 736
Hysesintäkter lokaler och förråd	188 640	34 700
Hysesintäkter garage och p-platser	432 050	448 009
	11 474 906	11 020 293

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	60 084	60 671
Ersättning försäkringsskador	16 627	200 664
	76 711	261 335

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Löpande underhåll	435	10 624
Material i löpande underhåll	52 948	37 403
Kostnadsfördel byggprojekt	341	1 001
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	16 576	14 714
Löpande underhåll tvättutrustning	32 417	54 514
Löpande underhåll av installationer	0	8 477
Löpande underhåll Va/sanitet	6 106	29 865
Löpande underhåll värme	0	6 860
Löpande underhåll ventilation	9 472	20 296
Löpande underhåll el	8 094	48 900
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	16 223	3 288
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 226	0
Löpande underhåll av markytor	31 300	41 291
Löpande underhåll av hissar	5 088	10 116
Skadegörelse	0	7 541
Försäkringsskador	0	243 173
	185 226	538 063

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	54 250
Periodiskt underhåll va/sanitet	2 640	223 950
Periodiskt underhåll el	0	549 198
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	75 000	90 000
Periodiskt underhåll	39 035	0
Periodiskt underhåll ventilation	20 000	100 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	130 630	35 050
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	152 438	0
	419 743	1 052 448

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 360 722	1 624 258
El	402 753	354 898
Uppvärmning	1 651 802	1 644 470
Vatten	564 564	542 639
Sophämtning	279 105	309 772
Övriga avgifter	565 693	508 289
	4 824 639	4 984 326

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	372 518	312 433
Revisionsarvoden	30 500	53 750
Övriga kostnader	515 995	540 440
	919 013	906 623

Not 8 Arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Arvoden		
Styrelsearvode	250 125	286 238
Revisorarvode	27 042	31 804
Valberedning	27 392	32 054
	304 559	350 096
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	95 693	109 921
	95 693	109 921
Totala arvoden och sociala kostnader	400 252	460 017

Not 9 Tomträttsavgäld

	2020	2019
Tomträttsavgäld	798 906	798 906
	798 906	798 906

Ny tomträttsavgäld gäller fr 2021-01-01, ny årlig avgäld 1.289.860 kr.

Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 213 352	54 213 352
Årets investeringar (EL IMD)	511 142	3 000 000
Öresjustering	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 724 493	57 213 352
Ingående avskrivningar	-21 452 801	-20 262 859
Årets avskrivningar	-1 241 054	-1 189 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 693 855	-21 452 801
Bokfört värde byggnader	35 030 638	35 760 551
Taxeringsvärden byggnader	120 922 000	120 922 000
Taxeringsvärden mark	78 741 000	78 741 000
	199 663 000	199 663 000

Not 11 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 764	549 398
Årets investeringar	116 255	-501 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 019	47 764
Utgående redovisat värde	164 019	47 764

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

Relining av avloppsstammar beräknas kosta 22 milj kr och beräknas färdigställas under år 2023.

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	200
	991	700

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	127 858	0
Avräkning skatter, skattekonto	48 846	31 517
	176 704	31 517

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 611	1 375
Förutbetald fastighetsförsäkring	126 833	124 346
Förutbetald kabel-tv	20 174	46 311
Förutbetald bevakning	50 914	46 369
Förutbetald tomträttsavgäld	681 890	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 346	12 994
	895 768	231 395

Not 15 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
Fastränteplaceringar i HSB Malmö Ek. för.	7 500 000	4 000 000
	7 500 000	4 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	9 019 508	9 203 956
Avsättning yttre fond	973 000	868 000
Ianspråktagande	-419 743	-1 052 448
	9 572 765	9 019 508

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	27 025 500	27 025 500
	27 025 500	27 025 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

16 452 013 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	16 452 013	13 404 284
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	3 070 653
	16 452 013	16 474 937

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,05	2021-09-15	3 070 653	3 093 577
Stadshypotek	0,51	2021-12-01	8 381 360	8 381 360
Stadshypotek	0,51	2021-12-30	5 000 000	5 000 000
			16 452 013	16 474 937

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	81 493	21 360
	81 493	21 360

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 723	570
Förutbetalda hyror och avgifter	930 159	915 228
Upplupen värmekostnad	278 783	421 025
Upplupen elkostnad	49 342	49 500
Upplupen kostnad vatten	49 201	43 590
Upplupen kostnad obligatorisk ventilations kontroll	0	100 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och lokalvård	48 304	86 143
Övriga upplupna kostnader	168 369	181 147
	1 527 881	1 797 203

HSB Brf Eriksdal i Malmö
Org.nr 746000-5874

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö den

Djenana Bulic

Johanna Akujärvi

Sara Pavlovic

Kristoffer Aronsen

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Castillo
av föreningen vald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, den avviker från standard

Tryggve Wallin
av föreningen vald revisor

REVISION AV BRF ERIKSDAL, SYNOPSIS

Allt som nämns i revisionsberättelsen rör enbart den styrelse som byttes ut 2020-11-09.

1. BOKFÖRINGSMATERIAL HAR RENSATS BORT

Den föregående styrelsen har på ett allvarligt sätt brutit mot lagen genom att undanröja mycket bokföringsmaterial på papper. Dessutom saknas mycket i datorsystemet, t ex protokoll. Se bl a punkt 4-6, 8/8b, 9, 10, 16, 17, 18, 19-21, 22, 35, 39 och 40. Dokumentation över vad som rensats ut saknas. Jag har kontaktat den föregående styrelsen om detta men ingen av dem vill svara på frågor.

Bokföringsmaterial på papper ska enligt bokföringslagen finnas kvar **som minst 7 år + innevarande år**. Styrelseprotokoll ska sparas på livtid. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt.

2. POSTRÖSTER & FULLMAKTER, ÅRSSTÄMMAN 2020 – BROTT MOT LIKABEHANDLINGSPRINCIPEN

Styrelsen påstod på årsstämman 2020, som motivering till varför de hade ca 40 fullmakter, att de beslutat att ett ombud skulle kunna representera fler än en medlem via fullmakt. Det var i så fall inte enligt lag eftersom medlemmarna inte informerades om detta. Styrelsen bara gav sig själva detta privilegium. Vi kan nu dessutom konstatera att styrelsen inte var sanningsenlig. Något sådant styrelsebeslut fanns inte. **Därmed var de beslut om arvoden och personval som togs på årsstämman av i praktiken bara styrelsen, dessutom med ett antal ogiltiga fullmakter, ej giltiga i lagens mening. Stämman beslutade 2020-11-09 att inget arvode ska utgå till förtroendevalda 2020, även retroaktivt.**

INGEN ANSVARFRIHET FÖR DEN FÖREGÅENDE STYRELSEN

Enbart den första punkten om det utrensade bokföringsmaterialet omöjliggör i sig att den föregående styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet. Den andra punkten understryker varför ansvarsfrihet inte kan ges.

Min rekommendation är därför att hela den föregående styrelsen ska **nekas ansvarsfrihet**.

Jag rekommenderar däremot att den nya styrelsen (efter 2020-11-09) ska beviljas ansvarsfrihet.

Det finns fler skäl till varför ansvarsfrihet ej ska beviljas. Några exempel från följande sidor;

3. Föreningens hyreslokal/p-platser, som nyttjas av **Kakelidéa**, har inte hanterats tillfredsställande.
8. **Inventarier** (t ex mobiltelefoner och datortillbehör) **saknas**. Förteckning över inventarier saknas.
11. De f.d. styrelseledamöterna **vägrar lämna ut lösenord** till föreningens datorer.
14. **Avtal** för något som inte är föreningens ansvar har inte sagts upp.
15. **Likabehandlingsprincipen** har ej följts i **ersättningar** till medlemmar.
16. Styrelsen har låtit värdefull **föreningsinformation gå förlorad** via extern förvaltare.
17. Föreningens **handlingar har missköts**, vilket försvårar/omöjliggör revision.
18. Mycket **bristfälliga styrelseprotokoll** med bl a saknade bilagor.
- 19-21. **Styrelseprotokoll, stämmoprotokoll och besiktningsprotokoll saknas**.
22. Medlemmarna har ej erhållit den **detaljspecifikation** styrelsen måste förse oss med enl. lag.
24. **Upphandlingar har ej gjorts**, främst av administrativ förvaltning, trots att detta måste göras.
25. **Ingen kontroll/uppföljning av** föreningens största **utgifter**, t ex uppvärmning.
26. **Avtal** som tecknats med **breddbandsleverantör** är kraftigt **undermåligt**.
27. **Orimliga kostnader för bevakning** och ingen kontroll/uppföljning av nyttan med denna.
28. Bristande kontroll/uppföljning av **kostnader för fastighetsskötare**.
29. Bristande kontroll/uppföljning av **OVK-besiktning**. End. 140 av 240 lgh godkända efter ca 1½ år.
30. Avtal har tecknats för relining **utan hänsyn till tidigare relinade avloppsrör**.
31. **Cykelskjul** har beställts (?) utan skriftligt avtal, utan bygglov och utan utredning/underlag.
32. **Lagbrott i samband med årsstämma 2020**, t ex fullmakter & obesvarade stämmofrågor.
- 36-37. **Bristande kontroll av fakturor** och bristande specifikationer/underlag.
- 39/13. **Oriktiga uttag av arvoden och ersättningar** (kontrollfunktion saknas).
40. Vi har förlorat hundratusentals kr på ett **3fas-projekt** som styrelsen ej haft tillstånd till.
41. **Anonyma utomstående har bjudits på restaurangbesök** för våra pengar.

Styrelsens bristande respekt för sitt uppdrag och för medlemmarna, samt ansvarslösa beteende, har kostat oss alla väldigt mycket pengar i onödan, förutom alla problem de skapat för oss framöver.

REVISION AV BRF ERIKSDAL, REDOVISNINGÅR 2020

Jag vill inleda med att det inte finns några anmärkningar på den nya styrelsen. De har gjort ett fantastiskt arbete under mycket tuffa omständigheter som orsakats av den föregående styrelsens ansvarslösa beteende. Allt som nämns här rör alltså enbart den styrelse som byttes ut 2020-11-09.

1. BOKFÖRINGSMATERIAL HAR RENSATS BORT

Den föregående styrelsen har på ett extremt allvarligt sätt brutit mot lagen genom att undanröja mycket bokföringsmaterial på papper (som skulle kunnat användas som bevis mot dem). Den f.d. styrelsen har inte dokumenterat vad de rensat ut eller varför. Dessutom saknas mycket i datorsystemet. Jag har kontaktat samtliga i den föregående styrelsen. **Ingen av dem vill vara behjälplig** (två av dem svarar inte överhuvudtaget). Bokföringsmaterial ska enligt bokföringslagen (och bokföringsnämnden) finnas på papper **som allra minst 7 år + innevarande år**, dvs sedan 2012-01-01. Styrelseprotokoll ska emellertid sparas på livtid.

Styrelsens lagstridiga utrensning av bokföringsmaterial kan definieras som **trolöshet mot huvudman**.

Ingen respons från huvudrevisorn – som ej kontrollerat bokföringsmaterialets existens tidigare

Eftersom huvudrevisorn (idag Borevision, men även tidigare Ernst & Young) inte kontrollerat att styrelsen följer lagen i detta avseende har jag 2021-01-07 informerat huvudrevisorn (Borevision, Per-Erik Gillberg) om att redovisningsmaterial/underlag från tidigare saknas. Tyvärr fick jag ingen respons överhuvudtaget.

INGEN ANSVARFRIHET FÖR DEN FÖREGÅENDE STYRELSEN

Bara denna punkt om det utrensade bokföringsmaterialet omöjliggör i sig, enligt min mening, att den föregående styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet. Det är också min mening att denna allvarliga misskötsel av föreningen ska få konsekvenser för den föregående styrelsen, med kompensation för föreningen.

Min rekommendation är alltså att hela den föregående styrelsen ska nekas ansvarsfrihet. Jag rekommenderar däremot att den nya styrelsen (efter stämman 2020-11-09) ska beviljas ansvarsfrihet.

2. POSTRÖSTER & FULLMAKTER, ÅRSSTÄMMAN 2020 – BROTT MOT LIKABEHANDLINGSPRINCIPEN

Styrelsen lurade medlemmarna inför del två av årsstämman 2020 genom att de **efter den ajournerade årsstämman** sa att de använt sig av en tillfällig lucka i lagen som gjorde att styrelsebeslut kan tas om att en röstberättigad tillåts ha mer än en fullmakt. Detta påstådda beslut följde dock inte lagen, bl a eftersom att ¹⁾det i så fall var ett beslut som inte delgavs medlemmarna, som därmed **inte gavs samma privilegium som styrelsen gav sig själva**. ²⁾Medlemmarna fick t o m fullmaktsblanketter som uppgav motsatsen till det som dåvarande styrelsen först på årsstämmans del 2 påstod sig ha beslutat om (utan protokollfört styrelsebeslut).

POSTRÖSTER TILL ÅRSSTÄMMAN 2020 - HELT UTAN KONTROLL & SÄKERHET

Det fanns ingen kontroll av poströsterna. Styrelsen var helt fri att hantera dessa efter eget behag (vilket innebar att de t ex kunde ogiltigförklara poströster som inte gick deras väg). Poströsterna har inte scannats in, men ska finnas i styrelserummet. Jag har inte kontrollerat om dessa överensstämmer med styrelsens sammanställning, men det går inte att verifiera att samtliga poströster finns kvar eller ser ut som original. Den f.d. styrelsen **redovisade enbart resultatet för vissa av poströsterna** utan att kunna förklara varför. För kompletterande info om poströster & fullmakter inför årsstämman, se <http://hotpot.se/eriksdal/info/>

OGILTIGA FULLMAKTER TILL ÅRSSTÄMMAN 2020 (som tidigare år) – STYRELSEBESLUT SAKNAS!

- Nu kan vi sätta den sista spiken i kistan genom att vi kan konstatera att ³⁾**det inte ens fanns ett protokollfört styrelsebeslut om att göra något avsteg från föreningens stadgar**. Styrelsen var inte sanningsenlig.
- Dessutom uppfyllde ett antal av styrelsens/lekmannarevisorns fullmakter inte lagkraven på fullmakter. Utan dessa ogiltiga fullmakter från styrelsen hade föreningen kunnat få en ny styrelse redan till årsstämman 2020.

OGILTIGA BESLUT OM ARVODE & PERSONVAL PÅ ÅTERUPPTAGEN ÅRSSTÄMMA 2020

Därmed är det nu fastställt - bortom allt rimligt tvivel - att beslut om arvode samt val av förtroendevalda som togs på årsstämman - av nästan bara styrelsen och dåvarande lekmannarevisor, med stöd av de fullmakter som dåvarande styrelse och lekmannarevisor lyckades införskaffa genom att manipulera vissa medlemmar, och då huvudsakligen medlemmar som aldrig eller nästan aldrig gått på stämmorna - **inte kan anses giltiga**.

MEDLEMMARNA FRÅNTOGS SIN LAGSTADGADE RÄTT TILL YRKANDEN OM ARVODEN & VAL

Styrelsen har dessutom plockat bort medlemmarnas yrkanden om val och arvodesnivåer (med tillhörande sakliga motiveringar), och ⁴⁾**gav dem som poströstade den enda möjligheten att rösta på den arvodesnivå som den tidigare styrelsen ville ha för 2020**, och på de förtroendevalda som styrelsen ville ha.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: c720fb92647fed745ead1545a5509c13c0c0eb0739f71065442a858141faeb820cf9af137b02161898e6aae66e3c9e20a7091e0b988b5e06550c46fe730119

ÅTERBETALNING AV UTTAGET ARVODE

Därmed bör rimligtvis ett återbetalningskrav ställas på de förtroendevalda under 2020 för det arvode som betalats ut för år 2020 (alldeles särskilt det arvode som betalats ut till dåvarande styrelsen för perioden efter årsstämman och efter att styrelsen annonserat sitt avhopp samt överlämnat styrelsearbetet till HSB Malmö).

Medlemmarna har betalat dubbelt efter årsstämman 2020. Vi har dels betalat;

- det extremt höga arvodet till föregående styrelse som denna styrelse lyckade manipulera till sig (genom att inte följa lagen, enligt vad som beskrivits här), och dels
- ersättning till HSB Malmö för att göra den föregående styrelsens uppgifter och vad de arvoderats för att göra.

INGEN ANSVARSFRIHET FÖR DEN FÖREGÅENDE STYRELSEN

Precis som för den första punkten om det bokföringsunderlag som styrelsen rensat bort i strid med lagen så är denna punkt om styrelsens regelvidriga manipulering av årsstämman 2020 i sig ett mer än fullgott skäl för att inte bevilja tidigare styrelse ansvarsfrihet.

Jag vill övergripande ta upp några fler punkter om den föregående styrelsen.

3. FÖRENINGENS LOKAL SOM UTNYTTJAS AV KAKELIDÉA/NAOS AB (Ö. Farmvägen 4);

• **OSKÄLIGT AVTAL!** – Kakelidéas moderbolag övertog lokalen utan omförhandling av föregående styrelse **Pga av det oskäligen avtalet och de många bristerna och direkta felaktigheterna i hyreskontraktet borde den f.d. styrelsen anlita jurist med specialkompetens inom avtalsrätt för att omförhandla avtalet och inkludera det som saknas. Den f.d. styrelsen gjorde dock inte detta ens efter att det blev en ny avtalspart för lokalen.**

- Styrelseledamöterna Fredrik Jönsson och Alexander Bjärno tecknade 2015-06-30 ett **10-års-kontrakt** med Kakelidéa AB för föreningens lokal, för en hyresperiod under 2016-01-01--2025-12-31.
 - Kakelidéas hyresavgift är, enligt föreningens luddiga hyreskontrakt med Kakelidéa, fr o m 2016-01-01 12 000 kr/år för 343 kvm, med en höjning på 1,5% per år (plus fastighetsskatt som 2016 låg på 8 760 kr/år). Men första avgiften var inte förrän 3 eller 4 år (tvetydigt i kontraktet) efter tecknandet av kontraktet. Dvs fr o m 2020-01-01, som allra senast.
 - I redovisningssystemet står det att Kakelidéa ska betala 152 761 kr plus moms under 2020. Dvs sedan 2020-01-01. Ingen avgift innan detta. Första inbetalningen gjordes först 2020-06-22.
 - Det finns två kontrakt mellan Brf Eriksdal och Kakelidéa med i huvudsak samma innehåll, men där någon för hand skrivit till ett frågetecken i den ena handlingen för årsavgiften på 12 000 kr. Även om kontraktet är felaktigt och den rätta avgiften ska vara 12 000 kr/månad, så är denna summa inte ens hälften av vad hyresavgiften normalt borde vara med gällande marknadspriser.
- Har föregående styrelse sett till att de hyresavgifter/kostnader som Naos AB ska betala verkligen betalats? Det enda som står i styrelseprotokollen (2020-06-04, inget före eller efter) om detta är; *"Kakelidéa ska vara skuldfria 1 juni 2021. Avbetalningsplan (12 månader) ska upprättas på obetalda skulder av Vicevärd"*.
Not. Någon sådan avbetalningsplan kan jag inte hitta. Vad har Vicevärd/HSB Förvaltning gjort?
 - Hyran för lokalen ska enligt kontrakt betalas in i förskott senast sista vardagen före kalenderkvartalets början. Men det har inte fyllts i var/hur inbetalning ska göras.
 - Kakelidéa ska själv bekosta el, värme, vatten/varmvatten och kyla.
Det är oklart utifrån kontrakt bl a vem som ska stå för vad när det gäller ventilationen.
 - Kakelidéa ska själv bekosta yttre åverkan (fönster/skyltfönster, skyltar, entrédörr, andra dörrar/portar, inkl. karmar, bågar och foder samt lås och stölskyddsanordningar).
 - Föreningen har, enligt dokument med anbud, under 2016 betalat 381 250 kr (dvs motsvarande ca 2 årshyror, om Kakelidéa 2020 börjat betala 12 000 kr/månad) - för utbyte av fönster. Utan styrelsebeslut
 - Utifrån styrelseprotokollen verkar det som att den föregående styrelsen låtit föreningen bekosta en ny entrédörr för upp till 57 000 kr (och annat) till Kakelidéa.
 - *"Bifogade ritningar"* saknas i hyreskontraktet. - **OBS! Kontrakt med moderbolaget, Naos AB, saknas helt!**
 - Bilaga 4 - *"Parkeringsplats"* - saknas i föreningens kontrakt med Kakelidéa.
 - Kakelidéa har 2020-01-01 fått två p-platser på föreningens bekostnad. Det finns inget kontrakt/skriftligt avtal för de av föreningens p-platser som Kakelidéa utnyttjar utan kostnad för dem. Kakelidéa har inte rätt till gratis p-platser bara för att en styrelseledamot på egen hand vid oredovisat tillfälle muntligen - utan styrelsebeslut och utan behörighet för detta - lovat detta, i efterskott och utanför vad som avtalats i undertecknat kontrakt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: c720fb92647fed745ead1545a5509c13c0c0eb0739f71065442a858141ffaeb820cf9caf137b02161898e6aae66e3c9e20a7091e0b988b5e06550c46fe730119

- Det finns ett konferensrum på minst 40 kvm i Kakelidéas lokal som ska kunna nyttjas fritt av föreningen efter kl 18:00. Med en veckas förvarning. Medlemmarna har aldrig fått information om detta, och det bör utredas närmare hur föreningen ska kunna utnyttja detta utrymme.

Det finns flera och stora frågor rörande Kakelidéa som det kan vara lämpligt att utreda närmare framöver.

4. EJ FUNNA DOKUMENT I DET ELEKTRONISKA DOKUMENTSYSTEMET

- Föreningens handlingar saknas inte bara på papper utan även i elektronisk form. Som exempel kan nämnas;
- Styrelseprotokoll från tidigare år (ska enligt regelverket aldrig gallras ut). Stämmoprotokoll/bilagor (t ex 2019).
 - Offerter, Upphandlingar / Anbudsförfrågningar, Förfrågningsunderlag, Leverantörskontrakt, Arbetsordrar (ska enligt regelverket finnas som allra minst sju år tillbaka, men företrädesvis avsevärt längre).
 - Kontrakt/avtal för samtliga förrådsutrymmen i föreningen (men kan finnas på papper i styrelserummet).
 - Kontrakt/avtal för samtliga P-platser (men kan finnas på papper i styrelserummet).
 - Lista med serienummer för utrustning som t ex datorer och skrivare.
 - Lista & avtal med licensnummer för MS-Windows, MS Office och andra programvaror.
 - **Inventarieförteckning** (finns ej i någon form).
 - Underlag för arvoden och ersättningar, som tagits ut på lösa boliner och **utan någon kontroll alls**.
 - **Kvitton för utlägg av styrelsen saknas ibland helt, och personer för representation redovisas aldrig** (se #41).
 - Statusbesiktningar (stadgeenlig besiktning, lekplatsbesiktning som ingår i avtal med Triennium).

Not. HSB:s dokumenthantering (<https://mitthsb.hsb.se/>) är ett illa genomtänkt och extremt svåränvänt system (inkl. senaste versionen) utan säkerhet, med total avsaknad av enhetlighet, vilket försvårar sökningar avsevärt.

5. LÅS- OCH NYCKELREGISTER – VAR FINNS LÅSCHEMA?

Jag har inte hittat en lista över vilka nycklar till föreningens lås som finns och vilka som tilldelats vilka nycklar. Om en korrekt och komplett nyckelförteckning (med undertecknade/daterade ut- och inlämningar) saknas går det inte att kontrollera vem som har fått vilka nycklar eller vilka nycklar som är ute på vift.

Nyckelförteckning, samt förteckning över vilka medlemmar & övriga som tilldelats taggar

Vad gäller specifik nyckelförteckningen – som ska visa vilka nycklar som finns i föreningen och vem som har tilldelats vilka nycklar vid vilket tillfälle - så har dagens styrelse funnit nycklar och en nyckelförteckning i styrelserummet. Jag har dock inte kontrollerat denna nyckelförteckning. F.d. styrelsen har slarvat med taggar.

6. FÖRTECKNING ÖVER - OCH INTÄKTER FRÅN - P-PLATSER/MC-PLATSER/CYKELBOXAR

Föregående styrelse var mycket hemlighetsfull om föreningens p-platser. De ville bl a inte svara på hur aktuell status såg ut för p-platserna uthyrningsmässigt. Som information till medlemmarna kan jag nämna att det i april finns 13 p-platser för bil lediga enligt förteckningen över "Uthyrda och outhyrda objekt" (men som inte kontrollerats hur korrekt den är eller om den är synkad med själva kölistan).

OBS! Föreningens förteckningar över p-platser & uthyrda objekt överensstämmer inte med varandra (förutom att lgh.nr för dessa inte är korrekta). Det finns 10 ospecificerade s k "objekt". Om något/några av dessa objekt också är p-platser är okänt.

149 p-platser för bil (av totalt 162, HSB uppger felaktigt 168) uppges vara uthyrda, liksom 3 av 3 platser för MC.

Tre av 149 p-platser för bil nyttjas av Kakelidéa. De betalar inget för två p-platser som de fått 2020-01-01. För en p-plats ska de enligt redovisningssystemet betala samma som vi medlemmar (3 000 kr/år), men plus moms.

Det finns även tre andra p-platser för bil som nyttjas, men som är avgiftsfria, varav **en medlem (eller flera) uppges ha en avgiftsfri p-plats**, av oredovisad anledning. De resterande två används av föreningen.

Sex av 22 cykelboxar hyrs (150 kr/mån). Boxar beställdes av styrelsen utan utredning av behov eller önskemål. Jag har inte kontrollerat om rätt avgifter för bilplatser/MC-platser/cykelboxar debiterats och kommit in.

Det finns ingen ritning eller beskrivning över var p-platser/mc-platser/cykelboxar finns.

6b. SAKNADE SKRIFTLIGA/UNDERTECKNADE AVTAL FÖR FÖRENINGENS P-PLATSER

Jag har inte funnit skriftliga och undertecknade avtal med de som har en p-plats, men de ska finnas på papper i styrelserummet. Därmed har jag inte kontrollerat om det finns kontrakt kopplat till alla p-platser som nyttjas.

7. ELCYKELBOXAR – REDUCERAR ALLMÄNT UTRYMME UTAN STÄMMANS MEDGIVANDE (äv. 3A)

Det sägs att det finns 22 "elcykelboxar" (varav 4 är felbyggda och därför inte kan utnyttjas, oredovisat om reklamation gjorts av förvaltaren och vad denna i så fall resulterat i), men vilka som är outhyrda eller oanvändbara är inte med i redovisningssystemet eller styrelseprotokollen (boxarna saknar identifikation).

8. AVTAL FÖRRÅDSUTRYMMEN – HUR KONTROLLERAS OM RÄTT AVGIFTER KOMMER IN?

Antal objekt som definierats som "förråd" är 14. För tre av dessa (större förråd, eg. lokaler) är årshyran 3 600 kr. För fem av dessa 14 "förråd" är årsavgiften 1 800 kr.

För sex "förråd" som uppges höra till medlemmar tas av okänd anledning ingen avgift ut.

Åtta förråd uppges outhyrda, varav fyra med en årshyra på 600 kr, en med årshyra på 1 800 kr, en (40 kvm) med årshyra på 6 000 kr samt två utan avgift (varav en sägs vara på 10 kvm). Ingen info från f.d. styrelsen.

Uppgifterna om förråden är mycket bristfälliga. Det finns t ex inga uppgifter om var respektive förråd är beläget och de flesta saknar information om yta.

8b. SAKNADE SKRIFTLIGA/UNDERTECKNADE AVTAL FÖR FÖRENINGENS FÖRRÅD

Jag har inte kunnat finna kontrakt/avtal för föreningens förrådsutrymmen/lokaler i föreningen. Därmed går det inte att kontrollera om den föregående styrelsen haft giltiga avtal för dessa. Det går då heller inte att kontrollera att rätt avgifter kommer in. Den föregående styrelsen har tidigare erkänt att de inte haft någon koll på förråden och att avgifter för ett oredovisat antal av dessa förråd/lokaler därför inte tagits ut.

9. SAKNADE INVENTARIER & SAKNAD INVENTARIEBOK

Den föregående styrelsen har inte återlämnat föreningens utrustning, t ex tre laptops som inte kan anses återlämnade förrän nu sittande styrelse fått lösenorden, diverse datortillbehör, programvaror, ca tre mobiltelefoner, etc.

Krav bör ställas på de föregående styrelseledamöterna att återlämna allt som hör till föreningen och som de plockat med sig hem innan de lämnade, annars kommer denna förskingring att polisanmälas.

Var finns föreningens inventariebok?

9a. KONFERENSKAMERA SOM LEVERERATS HEM TILL MAKARNA COLAKOFF

Var finns den konferenskamera (10 841 kr) som Ekrem beställt till sin hemadress för medlemmarnas pengar?

9b. SAKNADE MOBILTELEFONER

Varken jag eller styrelsen kan finna de mobiltelefoner (med tillbehör) som köpts in med föreningens medel. Dokumentation om dessa saknas. Jag har inte hittat några noteringar om detta i styrelseprotokollen (varken beslut om att köpa in dessa eller beslut om vad som ska göras med dem).

9c. SAKNADE DATORTILLBEHÖR

Var finns alla datortillbehör (datorväskor, ett antal USB-minnen, möss, etc) som köpts in på föreningens bekostnad)? Har de föregående styrelseledamöterna behållit dessa för sig själva?

10. OFFICE-PAKET OCH ANDRA PROGRAMVAROR

Det är oklart var alla Office-paket (licenser) finns som köpts in av styrelsen (varav någon för privat dator, hemma). Förteckning över dessa saknas! Motsvarande gäller alla **Windows-licenser** och övriga av styrelsen inköpta programvaror, som heller inte dokumenterats. Revision av detta omöjliggörs därmed.

11. FÖRENINGENS DATORER HAR GJORTS OANVÄNDBARA AV FÖREGÅENDE STYRELSE

Föregående styrelse har vägrat att ge den nya styrelsen lösenorden till de bärbara datorer som föregående styrelse köpt in med föreningens medel, vilket innebär att dessa datorer är obrukbara. Föreningensinformation i dessa datorer (som inte rensats bort) kan inte komma åt.

Minst tre av dagens styrelseledamöter har flera gånger försökt få den föregående styrelsen att lämna ut lösenorden till föreningens datorer, men de har ändå inte gjort detta.

12. PÅMINNELSEAVGIFTER PGA FÖR SENA INBETALNINGAR AV STYRELSEN

Det förekommer många fakturor som förfallit och renderat i påminnelseavgifter, räntekostnader och inkassokostnader. En del av dessa fakturor redovisas av mitt PM som ligger på "Mitt HSB".

13. ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSELEDAMÖTER MED BRISTANDE, ELLER UTAN, UNDERLAG

De föregående styrelseledamöterna har tagit ut ersättningar för påstådda utlägg, utan något överhuvudtaget som bekräftar deras påståenden. En del av dessa utlägg redovisas av mitt PM som ligger på "Mitt HSB".

14. AVTAL FÖR NÅGOT SOM INTE ÄR FÖRENINGENS ANSVAR

Brf Eriksdal betalar fyra gånger om året för ett avtal, som inte finns, med Sanerings Companiet AB och som vi inte ska stå för eftersom detta är Kakelidéas ansvar enligt föreningens avtal med Kakelidéa.

Verkar vara något som bara löpt på år efter år utan att någon i den föregående styrelsen, huvudrevisor eller lekmanarevisor reagerat på detta fel.

15. ERSÄTTNINGAR TILL MEDLEMMAR FÖLJER EJ LIKABEHANDLINGSPRINCIPEN

Det har förekommit oförklarade och stora variationer på ersättningar till bostadsrättshavare från föreningen för byte av golvbrunn i badrum. **Föreningen har också tagit kostnader som är bostadsrättshavarens ansvar.**

16. FÖRENINGEN RISKERAR ATT FÖRLORA VIKTIG INFORMATION MED HSB FÖRVALTNING

Väldigt mycket information saknas för revision genom att underlag och information (t ex dialog med medlemmar och leverantörer) enbart finns hos förvaltaren HSB.

HSB Förvaltning har vägrat att lämna ut information till revisorer. Detta är ett exempel på faran med att anlita en extern "vicevärd", särskilt utan skriftliga och otvetydiga krav i avtal på **full transparens**.

Viktig information för föreningen går dessutom förlorad genom att föregående styrelse använt för revisorerna ej åtkomliga elektroniska lagringsplatser och kommunikationsplattformar (t ex Facebook & Dropbox).

17. INGEN STRUKTUR I DOKUMENT

I föreningens elektroniska dokumentsystem ligger ett antal ej sökbara dokument i en enda stor röra utan ordning. Dokument är felaktigt inscannade (svårlästa, oläsbar text, upp och ner, etc). Inga dokument har namngivits efter någon standard och samma dokument återkommer ofta med olika luddiga namn.

OBS! Protokoll etc har scannats in som bilder (originaldokument saknas) vilket gör innehållet ej sökbart och försvårar styrelsearbetet avsevärt.

Det mesta saknas (ofta har t ex bilagor inte bifogats handlingarna).

OBS! T o m något så grundläggande som medlemsförteckningen har missköts (som enl. lag måste vara rätt), med många felaktiga lägenhetsnummer.

Den föregående styrelsen verkar inte ha lagt någon tid på att strukturera dokument. De kan omöjligen ha haft tillfredsställande koll på föreningens handlingar. T ex leverantörsavtal och kontrakt. Detta drabbar dagens styrelse, och naturligtvis föreningen (dvs varje enskild medlem).

18. STYRELSEPROTOKOLL EXTREMT BRISTFÄLLIGA – BILAGOR SAKNAS FREKVENT

Många beslut av styrelsen har inte protokollförts, och många av de beslut som protokollförts har dokumenterats på otillräckligt sätt. Mycket ofta återkommer punkter utan beslut månad efter månad som om att frågorna löses av sig själva efter ett tag. Röd tråd saknas. Formuleringar luddiga/obegripliga. Ej uppföljningar av beslut. Vi kan konstatera att protokollen är en av de många bitar som den externa revisorn inte kontrollerar att de finns och ger en rättvisande, sanningsenlig och relevant bild trots att styrelse- och stämmoprotokollen är navet i styrelsearbetet. När protokollen missköts blir det svårt och i vissa delar omöjligt för en ny styrelse att ta över.

Vad gäller månadsrapporterna från HSB Förvaltning så finns det ett antal brister, utöver alla felstavningar.

19. FÖRSVUNNA STYRELSEPROTOKOLL – Föregående styrelse har inga noteringar om detta

Styrelseprotokoll för tidigare år har rensats bort av föregående styrelse trots att dessa enligt lag måste sparas under hela föreningens livstid. Äldsta protokoll är från 2003.

Oklart i detta läge om det finns styrelseprotokoll/bilagor även efter 2003 som den föregående styrelsen kastat.

OBS! Styrelseprotokollen har inte förvarats enligt lag på ett betryggande sätt sedan 2017/2018.

20. FÖRSVUNNA STÄMMOPROTOKOLL, RÖSTLÄNGDER, FULLMAKTER, MOTIONER, STYRELSESVAR

Det är oklart i detta läge exakt vilka stämmoprotokoll den föregående styrelsen kastat, men det är inte många stämmoprotokoll som lagrats elektroniskt (vilket gör det svårt att veta vilka stämmobeslut som ska följas).

21. FÖRSVUNNA BESIKTNINGSPROTOKOLL – Föregående styrelse har inga noteringar om detta

Protokoll för bl a stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning saknas för tidigare år.

22. DETALJSPECIFIKATION SOM TIDIGARE STYRELSE UNDANHÖLL MEDLEMMARNA - BORTRENSAD

Vi har betalat 2 375 kr till HSB Malmö för att ta fram årsredovisningens detaljspecifikation som föregående styrelse av oredovisad anledning vägrade att låta komma medlemmarna till del trots åtskilliga krav från medlemmarna om detta under en lång period och trots att styrelsen måste göra detta enligt lag.

23. JÄVSITUATION FÖR UTOMSTÅENDE I STYRELSEN

Ibland (t ex 2020-02-19) har dåvarande styrelseledamot Ekrem attesterat sin hustrus faktura.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: c720fb92647fed745ead1545a5509c13c0c0eb0739f71065442a858141ffaeb820cf9caf137b02161898e6aae66e3c9e20a7091e0b988b5e06550c46fe730119

24. INGA UPPHANDLINGAR AV ADMINISTRATIV OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Det finns inga anbudsfrågor avseende administrativ förvaltning eller all teknisk förvaltning.

Styrelsen verkar bara ha tecknat nya avtal på rutin med HSB Malmö (t ex 2020-08-10) när dessa avtal löpt ut.

OBS! Upphandlingar har missköts, bl a verkar **referenser** för antagna anbudsgivare **aldrig kontrollerats** och **sakliga motiveringar** för val **saknas**.

Att en styrelse ignorerar att kontakta referenser kan innebära att det ej framkommer att bud som ter sig billigast kan vara det dyraste (t ex för ISAB).

25. UPPVÄRMNINGSKOSTNADER (Kto 4320) – INGEN KOLL/UPPFÖLJNING

Kostnaderna för uppvärmning fortsätter att stiga varje år (2020 = 1,7 miljoner kr) efter att föreningen spenderat miljontals kr på att isolera kulvertarna mellan husen. Att döma av styrelseprotokollen är uppvärmningskostnaderna inget som den föregående styrelsen någonsin kontrollerat eller analyserat.

Föreningen skulle behöva ta fram förbrukningsciffror som sträcker sig tillbaka ungf ett decennium. Jag har inte tillgång till förbrukningsdata, energidata, analyser och rapporter från E.ON (E.ON Navigator) om föreningens förbrukning. Därmed kan jag inte se t ex om föreningen fortfarande drabbas av straffavgifter.

26. UNDERMÅLIGT AVTAL MED BREDBANDSLEVERANTÖR

Extremt undermåligt avtal (och tillhörande upphandling) med Bahnhof där det inte framgår t ex;

- vem som ska kontakta vem vid vilken tidpunkt om problem med bredbandet uppstår,

- vad som ska anses vara acceptabel hastighet, hur detta ska mätas samt rutiner för/konsekvenser om rätt hastighet (1 Gbps upp och ner) inte uppnås.

27. BEVAKNINGSKOSTNADER (kto 4430) – "TRYGGHETSJOUR" (uppsagt?)

Kostnaderna för "bevakning" (dvs rondering, i regel dagtid) som den föregående styrelsen beslutade om för några år sedan är extremt höga, ca **50 000 kr/kvartal**. Kostnaden har stigit från 179 731 kr 2019 till 219 347 kr 2020. Detta utan att vi kan se att det tillför något överhuvudtaget för föreningen. Föregående styrelse har inte utvärderat denna tjänst. Denna avsaknad av utvärderingar samt uppföljningar får negativa konsekvenser.

Bevakningskostnaderna ser ut att komma att stiga en hel del för varje år framöver, om inte avtalet sägs upp.

2016-2017 uppgick "bevakningskostnaderna" till totalt 3 000-4 000 kr/år.

I kto 4430 ingår även kostnader för Securitas "tillsyn" av föreningens p-platser, för ca 1 300 kr/kvartal.

Avtal för Securitas/bevakning har inte lagts upp, varken aktuellt eller tidigare avtal, i föreningens elektroniska dokumentsystem (men något av detta ska finnas på papper). Dokument för upphandling av bevakning saknas.

28. TRIENNIUM – ORIMLIGA EXTRADEBITERINGAR. VAR FINNS TRIENNIUMS MÅNADSRAPPORTER?

Många och luddiga fakturor för extradebiteringar från Triennium. T o m HSB Malmö har reagerat på dessa tilläggskostnader. År 2019 steg extradebiteringarna från Triennium oförklarligt med drygt 150 000 kr (extradebiteringarna var mer än hälften av vad vi betalade till Triennium enligt avtalet med dem). Det är uppenbart att dåvarande styrelse inte kan ha haft någon koll på utgifterna. Bör utredas närmare.

Den f.d. styrelsen har inte reagerat på att både HSB och fastighetsskötaren Triennium debiterat föreningen för uppgifter som ingår utan extra kostnad i förvaltningsavtalet med HSB. Vi har alltså betalat för onödiga utgifter bara för att den f.d. styrelsen inte haft koll på vad som ingår i avtalen.

29. OVK-BESIKTNING – FORTFARANDE ENDAST 140 GODKÄNDA LÄGENHETER AV 240 (241)?

Företaget Omnino har inte skött OVK-besiktningen särskilt väl (med bl a fiktiva felanmärkingar), och uppföljningen av tidigare styrelse verkar ha stora brister.

Under år 2020 har föreningen betalat 120 000 kr till Omnino för ventilationskontroll (OVK + rensning);

• Ver.datum 2019-12-04 (ver.nr 25002012): 100 000 kr - Beställare: Emma Johansson, HSB

"OVK-besiktning, rensning och injustering. Rensning av frånluftskanaler till lägenheterna, tvättstugor och lokaler. Delfakturering faktura 1" – Not. "Injustering"? Av vad? De mätte inget luftflöde.

• Ver.datum 2020-04-20 (ver.nr 25002193): 20 000 kr - Brf Eriksdals referens: Emma Johansson, HSB

"Eriksdalsg. 3a-b, 5a-b, 7a-b Rensning av lägenheterna som inte var hemma då vi hade aviserat enligt offerten."

Vad blev resultatet och var finns förteckning över de **100 ännu ej besiktigade/ej åtgärdade lägenheterna?**

Av okänd anledning har denna OVK inte konterats som tidigare på kontot för detta (4041) utan på kto 4243, Periodiskt underhåll ventilation, där kto 4243 (precis som 4041) exkluderats från HSB:s detaljspecifikation.

30. RELININGPROJEKTET –VAD HAR PROJEKTLEDNING GJORT? FOTOGRAFERING AV RÖR EJ PÅLITLIG

Av handlingarna (anbud och avtal) från den föregående styrelsen framgår inte att rör redan relinats för några år sedan i 3b, och därför inte ska relinas igen. Ingen hänsyn har tagits av styrelsen till detta i upphandlingen och projektledningen har inte uppmärksammat detta. Det innebär att i de 20 miljoner kr (exkl tilläggskostnader, tidigare beräknat totalt 28,5 mkr, klart 2023) vi kommer att debiteras av ISAB så ingår relining av relinade rör.

31. CYKELSKJUL UTAN SKRIFTLIG BESTÄLLNING

Det finns inget skriftligt avtal från den föregående styrelsen på beställning av cykelskjul.

"Beställning" av HSB Förvaltning med orden "Ja, det blir bra. Planera in det och återkom med tidsplan."

HSB Förvaltning har inget bemyndigande - ingen fullmakt - att teckna avtal, särskilt inte med mening i rubriken här som svar på en fråga om tidsplan, och än mindre för drygt en miljon kr. Dessutom; **HSB Förvaltning är inte en giltig firmatecknare för Brf Eriksdal** och har inte fått något skriftligt bemyndigande.

Aktuell leverantör hävdar att de redan köpt in cykelskjul (för 665 625 kr?), trots att skriftligt avtal saknas. De menar att föreningen därför är bunden till den påstådda beställningen av cykelskjul.

Att leverantören påstår sig ha köpt in cykelskjul för föreningen utan beställning med ett undertecknat avtal känns inte trovärdigt. Vilket företag skulle våga göra detta (och var finns bevisen)?

Bygglov saknas för ett projekt som kostar oss minst 1 020 687 kr

Om den föregående styrelsen på ett odokumenterat sätt 2020-10-28, **efter att de avsagt sig sitt uppdrag**, utan skriftligt avtal, beställt cykelskjul så har de gjort detta **utan att först ansöka om bygglov**.

Luddiga och ofullständiga anbud för av styrelsen förutbestämd modell av cykelskjul exkl MC-platser

Det har kommit in tre-fyra anbud (luddiga & ofullständiga, FFU saknas) på cykelskjul/cykelgarage.

- 2020-06-12 från Rickard Olofsson Byggservice AB för "Cykelgarage Brf Eriksdals tre gårdar" (ospecificerat antal platser) inkl. "rivning av bef cykelgarage inkl deponi" för 32 platser på 765 000 kr exkl moms.
- 2020-06-12 från Mark & Miljö för "cykelgarage/cykelförvaring med 32 platser, inkl. projektering" på **290 000 kr** exkl moms.
- 2020-06-16 från RSB Byggnads AB för "Cykelställ vingen med kanalplasttak m m" - ospecificerat antal "platser" - på 721 000 kr exkl moms. Detta anbud på 901 250 kr sägs ha antagits av den avgående styrelsen.

Frågor med anledning av de tre inkomna anbuden utan underlag/FFU

1. Kommer de nya cykelskjulen att lösa dagens omfattande platsproblem för cyklar (& övr transportmedel)?
2. Varför är anbud på 32 platser (idag **37**, 3:an)? 32 platser för vad? 10,7 "platser" per hus? Var finns ritningar?
3. Varför är det så stor prisskillnad mellan anbuden: 362 500 kr jämfört med 956 250 kr?

Styrelsens anbudsfrågan saknas – har anbud begärts muntligt av någon och i så fall av vem?

Jag har inte lyckats hitta föreningens (den f.d. styrelsens) anbudsfrågan men att döma av de tre (av fyra?) ovanstående inkomna offerterna så har förfrågningsunderlaget varit kraftigt undermåligt/ej existerande.

Föregående styrelse har inte gjort delägarna i föreningen delaktiga i val och beställning av cykelskjul. Styrelsen har inte frågat vad medlemmarna vill ha. Medlemmarnas önskemål och behov har inte tillgodosetts.

32. EXEMPEL PÅ LAGBROTT AV FÖREGÅENDE STYRELSE I SAMBAND MED ÅRSSTÄMMA 2020

- Styrelsen bröt mot stämmobeslut och lag genom att inte dela ut fullmaktsblanketter till alla.
 - Styrelsen bröt mot lagen på ett allvarligt sätt genom att inte delge medlemmarna den detaljspecifikation (drift, personalkostnader och arvoden) som stämman beslutat att vi ska få (och som vi betalat för).
 - Den föregående styrelsen svarade inte på stämmofrågor rörande årsredovisningen 2020 (inkl. detaljspecifikation) som de enligt lag måste svara på. Borevision ville inte uppfylla sina skyldigheter här.
- För kompletterande info om Brf Eriksdals årsstämma 2020, se <http://hotpot.se/eriksdal/info/>.

33. UNDERLAG FÖR STÄMMOBESLUT SAKNAS & MEDLEMMARNAS YRKANDEN TOGS BORT

- Den föregående styrelsen/HSB Malmö har slarvat bort underlag för den senaste extrastämman under 2020 (3 poströstares underlag). 1 poströst ogiltig. Se justering av stämmoprotokoll för extrastämman 201109.
- I strid med lag så undanhölls medlemmarna de flesta av de motioner/yrkanden som lämnats in i god och regelrätt tid inför extrastämman 2020-11-09.

34. VAL AV LEKMANNAREVISOR

Val av lekmannarevisor skedde ej i laga ordning på extrastämman 2020 pga slarv från HSB Malmö.

Se justering av stämmoprotokoll för extrastämman 2020-11-09.

35. FÖRSVUNNEN FULLMAKT

Den fullmakt som föregående styrelse 2020-09-03 (efter att styrelsen beslutat att avgå) tecknade till HSB Malmö för att ta över Brf Eriksdal har rensats bort helt av föregående styrelse.

36. LUDDIGA FAKTUROR FRÅN HSB MALMÖ

HSB Malmös övertagande av Brf Eriksdal efter årsstämman 2020 är odokumenterad.

Det finns ingen dokumentation/specifikation av vad HSB Malmö gjort och debiterat föreningen. Fakturorna från HSB Malmö är emellanåt ytterst bristfälliga (se bilaga på "Mitt HSB").

Den föregående styrelsen har i denna process orsakat föreningen stora extrakostnader genom att låta medlemmarna i brf Eriksdal betala för att HSB Malmö skulle göra styrelsens arbete samtidigt som de föregående styrelseledamöterna tog ut fullt arvode av det arvode styrelsen egenmäktigt bestämt för sig själva.

För kompletterande info, se <http://hotpot.se/eriksdal/info/>.

Förlorarna blev medlemmarna i föreningen. En ny styrelse stod beredd att ta över strax efter den föregående styrelsens avhopp i samband med Sydsvenskans avslöjanden om dem. Istället så var föreningen - och de som ställde upp som förtroendevalda - tvungna att vänta tre månader. Helt i onödan. Konsekvensen blev att situationen förvärrades, förutom att kostnaderna ökade. **Inte minst har det försvårat för dagens styrelse där hela den avhoppade styrelsen vägrat att på något sätt underlätta för dem som tog över.**

37. REVISION AV DEN EXTERNA REVISORN – BRISTFÄLLIG SPECIFIKATION

Den av HSB tillsatta revisorn (Borevision) har till synes inte kontrollerat något alls. Det finns inget som tyder på att denne tillför något överhuvudtaget. Varför betalar föreningen (dvs du och jag) stora summor för något som;

- vi inte kan se att det tillför något - OBS! Borevision har inte ens reagerat på de mest uppenbara felen i årsredovisningarna,
- inleder mindre initierade medlemmar i en falsk säkerhet och tron att föreningens förvaltning granskas på ett meningsfullt sätt,
- vi faktiskt inte behöver betala för (det finns inget kontrakt eller överenskommelse i någon form om avgifter). Huvudrevisorns uppdragsgivare är HSB. Du får fundera på varför Borevision är ovillig att informera delägarna om ens de allvarligaste fel styrelsen begått.

Ospecificerade kostnader från Borevision/Per-Erik Gillberg

Ett privat vinstdrivande företag eller privatperson skulle aldrig acceptera fakturor som de ser ut från HSB-revisorn och HSB.

Enligt HSB:s fakturasystem har föreningen betalat sammanlagt **57 500 kr** till Borevision under 2020;

- **19 500 kr** (2020-05-20), Kto 6420, Revisionsarvoden - extern revisor

Fakturaspec: "Avser revision av räkenskapsår 2019". Revision av konkret vad? Spec saknas från Borevision.

- **23 000 kr** (2020-08-11), Kto 6420, Revisionsarvoden - extern revisor

Fakturaspec: "Avser revision av räkenskapsår 2019, **Deltagande på stämman 29/6 samt 10/8 – 2020**"

Dvs Per-Erik Gillberg satt av tiden, utan funktion & ord, på ajournerad stämman och årsstämman 2020.

Ingen närmare spec ges. Ingen tid, ingen kostnad/timme, ingen bilersättning eller något annat.

OBS! Revisorns närvaro på stämman är enl HSB en tilläggstjänst som måste beställas. Det finns inga dylika beställningar, eller beslut, från föreningen.

Föregående styrelse har tecknat avtal med huvudrevisorn **utan att ens veta något alls om dennes avgifter.**

OBS! Avtal om avgifter saknas med Borevision. Det innebär att Borevision kan fabricera vilka avgifter som helst.

Borevision kan/vill inte – på en rak fråga – informera vad Borevisions avgifter grundas på.

Granskningsrapporter/PM från huvudrevisorn saknas för år 2020 och tidigare år.

- **15 000 kr** (2020-11-09), Kto 6420, Revisionsarvoden - extern revisor – **5 500 kr dyrare än delårsrapporten!**

Fakturaspec: "Avser granskning av delårsrapport". Varför? Till vilken nytta? **Var finns delårsrapport fr 31/10?**

En delårsrapport ska riktas till medlemmarna, inte till enbart styrelsen! Varför har styrelseordförande **strax efter årsstämman**, utan styrelsebeslut om detta och utan motivering i styrelseprotokoll, beställt en delårsrapport (9 500 kr) för styrelsen själva och dessutom granskning av densamma, efter att styrelsen hoppat av? All info i en delårsrapport finns i redovisningssystemet om det är något särskilt styrelsen vill veta.

Not. Vad har Borevision gjort, om något, för dessa 15 000 kr? Borevisions rapport från detta uppdrag saknas, precis som delårsrapporten.

Kostnader för extern revisor enligt föreningens detaljspecifikation för 2019

Enligt HSB Malmös detaljspecifikation till årsredovisningen för 2020 har föreningen betalat **53 500 kr** (och något mer för 2019) istället för de fakturerade och betalade **57 500 kronorna** (se ovan).

Stora kostnader för huvudrevisor utan synbart resultat och trots alla begångna felaktigheter

Sammanlagt under 2019 och 2020 har vi betalat 127 250 kr för den externa revisorn (enl. redovisning).

Föreningens kostnad för den externa revisorn höjdes när den **ej auktoriserade revisorn Borevision** tog över efter den auktoriserade revisorn Ernst & Young (utan att detta skifte, med motivering, protokollfördes).

Varför betalar föreningen för den externa revisorn? Vad får vi för pengarna?

2019-05-02 betalade föreningen 31 250 kr till Ernst & Young (Erik Mauritzson).

- Kostnaden specificeras av E&Y endast som "Revision á conto".

2019-06-03 betalade föreningen ytterligare 22 500 kr.

- Kostnaden specificeras av E&Y endast som "slutfaktura revision 2018".

Sammanlagt **53 750 kr** (vilket stämmer med HSB:s detaljspecifikation) för något ospecificerat 2019.

Var finns uppdragsbeskrivning/avtal med tidigare externa revisorer?

Tidigare överenskommelser (före juli 2019) med extern revisor finns inte i HSB:s dokumentssystem av någon anledning (och har inte protokollförts). Finns de på papper eller har de rensats bort som det mesta annat?

38. URKUNDSFÖRFALSKNING

Den f.d. styrelsen har under 2020 i hemlighet tagit bort justeringar av stämmoprotokoll och låtit alla - utom den som justerat stämmoprotokollet - skriva under den sista sidan en andra gång, utan att kunna förklara detta.

39. ORIKTIGA UTTAG AV ARVODEN/ERSÄTTNINGAR OCH MISSVISANDE REDOVISNING

Det har förekommit märkliga uttag av arvoden och ersättningar 2016-2020 som i vissa delar inte verkar stämma med årsredovisningarna (precis som de sociala avgifterna) eller ens med de få underlag som finns.

ARVODEN & ERSÄTTNINGAR

Detaljspecifikation för tidigare not 2 ("Personalkostnader") har försvunnit de senaste åren, utan förklaring.

Exempel;	2011	2010
7211 Styrelsearvode	84 800 kr	84 800 kr
7215 Revisorer	21 200 kr	21 200 kr
7219 Övriga arvode förtroendevalda	10 500 kr	6 300 kr
7399 Arvoden valberedning	-1 500 kr	4 500 kr
7510 Lagstadgade arbetsgivaravgifter	117 963 kr	97 254 kr
7610 Utbildning	5 800 kr	3 700 kr

En långt ifrån tillfredsställande specifikation, och ej rättvisande/korrekt, men bättre än inget.

Not 2 har ersatts av not 8 (ibl. "Not 4 Personalkostnader och arvoden"), enligt följande vaga specifikation 2020;

Not 8 Arvoden och sociala kostnader

Arvoden	2020	2019	
Styrelsearvode	250 125 kr	286 238 kr	??? (2020=251 462 kr enl bokföring)
Revisorsarvode	27 042 kr	31 084 kr	??? (2020= 23 250 kr enl bokföring)
Valberedning	27 392 kr	32 054 kr	??? (2020= 23 250 kr enl bokföring)
	304 559 kr	350 096 kr	

Redovisningen av arvoden (särskilt styrelsearvoden) har inte varit rättvisande tidigare år.

För 2020 borde arvodet för revisor och valberedare vara samma, enl. stämmobeslut, på 23 250 kr (max), eftersom det är vad som rent faktiskt belastats föreningen för dessa två arvoden under år 2020 (200625). Föregående år var arvodena för revisor/valberedare 22 750 kr. Arvoden tas ut **innan** mandatperiods slut.

Sociala kostnader

	95 693 kr	109 921 kr	2019=???
--	-----------	------------	-----------------

De sociala avgifterna är 31,42% på allas arvoden. Denna redovisning har inte stämt tidigare år. T ex borde det för **2019 ha varit 110 000 kr** (minst) i st f 109 921 kr (betydligt större avvikelser tidigare år).

Totala arvoden och sociala kostnader	400 252 kr	460 017 kr
--------------------------------------	------------	------------

- Enligt årsredovisningen 2020 har den föregående styrelsen plockat ut 250 125 kr under 2020.

- Enligt bokföringen är det 251 462 kr som betalats ut i styrelsearvode för 2020 till föregående styrelse (ej inräknat -1 337 kr i "upplupet styrelsearvode", som ej motiveras, 2020-02-28);

144 900 kr 2020-05-25 samt 106 562 kr 2020-11-25 **Styrelsens underlag för arvoden saknas!**

Pga avsaknad av underlag kan ingen räkna ut hur mycket arvode som egentligen skulle betalats ut.

Enligt mina uppskattningar skulle det istället ha betalats ut **ca 214 000 kr**. Detta om man bortser från;

- **stämmobeslutet om arvode på årsstämman 2020 togs inte i laga ordning**
- **vi har betalat HSB Malmö för att göra styrelsens arbetsuppgifter efter årsstämman 2020**
- **stämmobeslutet om nollarvode för alla förtroendevalda under hela år 2020 på extrastämman.**

40. PROJEKT 3-FAS EL - Oförklarliga och mycket märkliga kostnader för 3fas-el år 2016 och framåt

PÅGÅENDE BYGGNATION - NOT 11 I ÅRSREDOVISNING 2020

I årsredovisningens not 11 för år 2020 (tidigare not 10) är inte längre tidigare års redovisning av kostnaderna för 3-fas el med. Enligt tidigare årsredovisningar kostade detta projekt oss hundratusentals kr utan att det resulterade i något överhuvudtaget (mer än att sex bostadsrättshavare – varav fem anonyma - privilegierats med 3-fas el på vår bekostnad, enl. den dokumentation som inte rensats bort av föregående styrelse).

MISSTANKE OM OEGENTLIGHETER – REDOVISNINGSUUNDERLAG UTRENSAT

Det förekommer mycket omfattande märkligheter i detta 3-fas-projekt **som stämman inte gett sitt tillstånd till**, och det finns starka skäl för att misstänka oegentligheter, på flera olika sätt!

Jag har gjort en omfattande utredning, som ej tas upp här, av projektet för 3-fas el, men eftersom så mycket av underlaget rensats bort av föregående styrelse (i strid med lagen) behöver vissa delar utredas närmare.

ALLA KOSTNADER FÖR 3-FAS EL (Kto 1180, 9710, 9850, etc) SEDAN 2015 BÖR UTREDAS

- **Årsredovisning 2016:** "*Pågående nyanläggningar avser provdragnin av 3 fas el*"
Har vi under 2016 betalat 255 347 kr för "*provdragnin av 3 fas el*", utan att någon annan än en styrelsesuppleant och en handfull andra fått 3-fas enligt **ej protokollförda beslut**?
- **Årsredovisning 2017:** "*Pågående byggnation avser 3-fas el. vilket föreningen valt att avvakta med*"
Har vi betalat 281 069 kr för "*provdragnin*" av 3-fas el till en f.d. styrelsesuppleants lgh, och en handfull andra, enligt **ej protokollförda beslut**?
- **Årsredovisning 2018:** Hur mycket har vi betalat 2018 för planering av införande av 3-fas? Vad är resultatet?
Har vi under 2018 betalat 12 982 kr för 3-fas utan att någon annan än en styrelsesuppleant och en handfull andra fått detta enligt **ej protokollförda beslut**?
- **Årsredovisning 2019:** Av 549 398 kr har nu 501 634 kr dragits ifrån (kvar är 47 764 kr).
 - Vad motiverar sex "*provdragningar*"? Jag har identifierat ca 258 000 kr i kostnader för detta.
 - Vilka är de redovisade lägenheter som påstås ha fått 3-fas? Enbart styrelseledamöter/suppleanter?

41. REPRESENTATION - STYRELSEN BJUDIT UTMOMSTÅENDE PÅ RESTAURANG FÖR DINA OCH MINA PENGAR

Styrelsen har inte bara löpande ätit god mat och druckit gott för våra pengar, ibl. även alkohol, utanför deras extremt höga arvode. Ett styrelsemöte 2019 kostade oss 25.000 kr & 200326 12.363 kr. Styrelsen med utomstående har även bjudit andra utomstående på restaurangbesök. På vår bekostnad. T.o.m. **i strid med stämmans uttryckliga förbud mot detta**. De har dessutom mörkat vilka personer de bjudit på mat & dryck.

AVSLUTNINGSVIS

Ovanstående är **enbart ett urval** av det som kan kritiseras och ifrågasättas, men det är viktigt att delägarna i alla fall får en övergripande bild av situationen och vilka svårigheter vi står inför. Förhoppningsvis gör denna redovisning att medlemmarna förstår vilken reell skada och stora onödiga kostnader som åsamkats oss.

KOMPLETTERANDE INFORMATION

För kompletterande information se följande två bilagor, där dessa dokument lagts ut på Mitt HSB;

- Bil. 1 Revision_First-Card_2020_TW.pdf (med primära synpunkter på utgifter via föreningens kort samt HSB-ledamotens inköp utan styrelsebeslut av 250 krukväxter, faktura 2020-11-12, total kostnad 15 963 kr).
- Bil. 2 Revision_Detaljspec_2020_TW.pdf (inkl. redovisning av 21 konton där jag av varierande anledningar är av annan åsikt om summorna, t ex för stämmokostnader som är drygt 150 000 kr).

Dessa 11 sidor med 41 punkter och tillhörande två bilagor har tagits fram av;

Trygve Wallin, föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2020, BESLUT

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, men med reservation för vad jag tagit upp i min revisionsberättelse, se föregående 11 sidor med bilagor.

Styrelsens förvaltningsberättelse ger en bra bild av läget. Jag anser emellertid att årsredovisningens resultat- och balansräkning med noter och detaljspecifikation inte ger en korrekt och tillfredsställande rättvisande bild, enligt vad jag framfört i min revisionsberättelse.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget till förenings resultatdisposition (föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning).

Jag tillstyrker att den styrelse som tillträdde på föreningsstämman 2020-11-09 beviljas ansvarsfrihet.

Det är revisorns ansvar att bli avgöra om styrelsen eller enskilda styrelseledamöter;

- 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, stadgar eller stämmobeslut.

Av ovanstående anledning, och med det jag framfört i min revisionsberättelse som grund:

- Jag tillstyrker **inte** att den styrelse som föregick dagens styrelse ska beviljas ansvarsfrihet*.

***VAD INNEBÄR DET ATT INTE BEVILJA EN STYRELSE ANSVARSFRIHET?**

Att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet kan ses som en skarp markering att föreningsstämman inte är nöjd med styrelsens arbete. T ex om det finns misstankar om att allt inte skötts korrekt eller enligt gällande regelverk. Men att inte bevilja ansvarsfrihet möjliggör/underlättar också eventuella framtida skadeståndsanspråk och ersättningskrav pga ekonomiska skador som kan ha åsamkats föreningen.

Ansvarsfrihet ska endast nekas på goda grunder och är ett sätt för en förening att få ersättning för ekonomiska skador som en styrelse **uppsåtligen eller genom oaktsamhet** orsakat föreningen.

Att neka ansvarsfrihet leder i sig själv till absolut ingenting, dvs det får inga konsekvenser för någon.

Men om ansvarsfrihet nekas så har föreningen/medlemmarna normalt ett år på sig att utreda vidare och väcka skadeståndstalan, enligt 21 kap. 6 § lag om ekonomiska föreningar (t ex för att få tillbaka för mycket uttaget arvode, om detta ej återbetalas frivilligt). Sker inte detta så händer ingenting.

Man kan uttrycka det som att en nekad ansvarsfrihet ger föreningen lite extra betänketid på hur föreningen ska agera. **Beslutet att neka ansvarsfrihet innebär alltså enbart att föreningen reserverar möjligheten att framföra anspråk** genom vidare åtgärd i domstol.

En möjlighet är också att tillsätta en särskild granskare av det som kan behöva utredas mer noga.

Beslut om ansvarsfrihet är ett individuellt beslut rörande varje ledamot och dennes agerande som företrädare för föreningen, men oftast tas ett samlat beslut för styrelsen (pga det delade ansvaret).

.....

Tryggve Wallin

Av föreningen vald revisor

tryggve37@hotmail.com

2021-05-11

Datum

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 2020.

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 2020 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 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 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 osäkerhetsfaktor 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 Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Vår medrevisor Tryggve Wallin har valt att skriva en egen revisionsberättelse

Malmö

Digitalt signerad av

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

Pia Castillo
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Eriksdal i Malmö

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Detaljspecifikation Not 6

Fastighetsskötsel och lokalvård

4012	Reparation/underhåll av maskiner och fordon	23 640	22 442
4013	Drivmedel fordon och maskiner	0	-138
4042	Hissbesiktning	7 725	7 931
4050	Serviceavtal	95 638	79 748
4051	Avtal entrémattor	22 944	22 939
4070	Snörenhållning	28 720	71 358
4482	Fastighetsskötsel grundavtal	362 982	394 347
4483	Fastighetsskötsel extradebitering	51 437	204 098
4484	Städ grundavtal	161 274	266 002
4485	Städ extradebiteringar	8 108	12 151
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	218 496	192 874
4489	Vicevärd/förvaltare	379 758	350 506
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		1 360 722	1 624 258

EI

4310	Elavg för drivkraft och belysning	402 753	354 898
S:a EI		402 753	354 898

Uppvärmning

4320	Uppvärmning	1 651 802	1 644 470
S:a Uppvärmning		1 651 802	1 644 470

Vatten

4330	Vatten	564 564	542 639
S:a Vatten		564 564	542 639

Sophämtning

4347	Sophämtning	258 500	254 219
4348	Container	13 917	33 053
4349	Tvätt sopkärl	6 688	22 500
S:a Sophämtning		279 105	309 772

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	124 346	115 135
4430	Bevakningskostnader	219 347	179 731
4435	Brandskyddskostnader	58 080	31 492
4442	Arrendeavgifter	510	255
4060	Mätning konsumtionsavgifter	4 213	0
4460	Kabel-TV	159 197	181 434
4461	Bredband	0	242
S:a Övriga avgifter		565 693	508 289

Summa not 6

4 824 639

4 984 326

HSB Brf Eriksdal i Malmö

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Detaljspecifikation Not 7

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	283 684	291 609
6482	Förvaltning, extra debitering	88 834	17 261
6483	Underhållsplan	0	3 563
S:a Förvaltningsarvoden		372 518	312 433

Revisionsarvoden

6420	Revisionsarvoden - extern revisor	30 500	53 750
S:a Revisionsarvoden		30 500	53 750

Övriga externa kostnader

5410	Korttidsinventarier	10 841	95 753
5420	Datautrustning och programvara	22 581	899
5460	Förbrukningsmaterial	543	487
6100	Kontorsmaterial och trycksaker	38 359	32 469
6211	Telefon	22 958	15 328
6212	Mobiltelefon	60	0
6320	Avgifter för juridiska åtgärder	31 063	39 031
6321	Inkasso	1 974	596
6417	Överlåtelseavgifter	31 870	37 051
6418	Pantförskrivningsavgifter	21 265	28 290
6450	Stämma	146 051	60 190
6460	Styrelse	16 339	24 679
6470	Möteskostnader	4 758	2 782
6488	Fastighetsjour	36 012	34 680
6489	Energideklaration	0	21 875
6550	Konsultarvoden	25 532	26 157
6553	Hemsida	0	501
6570	Bankkostnader	0	1 385
6667	Föreningsverksamhet	337	9 458
6668	Fritidsverksamhet	937	2 041
6985	Medlemsavgift HSB Malmö	100 845	100 845
6990	Övriga kostnader	3 510	5 784
6996	Aviavgift	160	160
S:a Övriga driftskostnader		515 995	540 440

Summa Not 7

919 013

906 623

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.