



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
ERIKSFÄLT  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Eriksfält i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11e Maj 2021, kl. 17.45

**Lokal: Boulebanan, Per Albin Hanssonsväg 52, Malmö**

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Eriksfält i Malmö

Org. nr 746000-5494

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

föreningens 63:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

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

2020

Renovering av stigarledningar, rökluckor samt uppdatering av brandskyddet.

Nytt internetavtal innefattande uppdatering av infrastrukturen och högre bredbandshastighet.

Uppdatering av drönarteknik för inspektion av fastighet samt inköp av lådcykel för framtida bruk av medlemmar.

Installation av bevakningskameror och utökade bevakningsåtgärder.

Nya dörrar, dörrautomatiker och karmar miljöhusen på Per Albin Hanssons väg 50 och 52.

Ny dörrautomatik vid tvättstugorna på Per Albin Hanssons väg 50.

Belysning på grillplatsen.

#### **Aktiviteter**

Ordinarie årsstämma 16/6 på Förenings innergård på boulebanan

Filmkväll

Odlingslådor

Bokcafé

Trädgårdsdag

Eriksfältsbladet kom ut en gång

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e Juni 2020 på Boulebanan i vår förening. Närvarande var 45 röstberättigade medlemmar.

HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Amanda Karlsson
Sekreterare	Anne-Marie Bjerkner
Studieorganisatör	Anna Horn
Ledamot	Aleksandar Milosavljevic
Ledamot	Dejan Stojcic
Ledamot utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Aleksandar Milosavljevic och Dejan Stojcic. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Firman tecknas av två i föreningen.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Mårten Björk (valberedningens ordförande)  
Svetlana Drljan

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

Ordinarie: Aleksandar Milosavljevic och Dejan Stojcic  
Suppleant Anne-Marie Bjerkner och Anna Horn

#### **Vicevärd**

Johan Roswall heltidsanställd, ställföreträdare Khaled Al-Rashed.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av stigarledningar, rökluckor samt uppdatering av brandskyddet.

Nytt internetavtal innefattande uppdatering av infrastrukturen och högre bredbandshastighet.

Uppdatering av drönarteknik för inspektion av fastighet samt inköp av lådcykel för framtida bruk av medlemmar.

Installation av bevakningskameror och utökade bevakningsåtgärder.

HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

Nya dörrar, dörrautomatiker och karmar miljöhusen på Per Albin Hanssons väg 50 och 52.

Ny dörrautomatik vid tvättstugorna på Per Albin Hanssons väg 50.

Belysning på grillplatsen.

Föreningen har köpt tillbaka lokal 361.

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

2021

Målning staket  
Löpande byte av element  
Löpande byte av utrustning i tvättstugorna  
Utökning av odlingslotter  
Byte av jordfelsbrytare  
Tvättstugor renovering (kakel och klinker)  
Byte källarbelysning  
Målning av källargolv/korridor  
Exteriörbelysning väggar/tak

2022

OVK & rensning av im-kanaler och vent-kanaler  
Omgjutning delar av källartrappor & garagettrappor  
Justering och byte av marksten  
Löpande byte av element  
Löpande byte av utrustning i tvättstugorna  
Omläggning av asfalt

2023

Målning av betongfasad  
Byte av värmepump  
Omfogning av fasader läghusen  
Byte entrépartier och dörrar  
Löpande byte av element  
Löpande byte av utrustning i tvättstugorna

Planerade åtgärder ska finansieras med yttre underhållsfonden, egna medel samt lån.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 704 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade



När det gäller framtiden förutspår styrelsen att avgifterna skall fortsätta att utgå under tolv månader. Förväntad höjning av avgiften spås årligen till 2% för år 2022, 2023 samt 2024 för att säkerställa god ekonomi.

Styrelsen ägnar mycket tid åt föreningens ekonomi och har det som en stående punkt på dagordningen på sina möten. Utöver detta går man igenom resultat- och balansräkning mer i detalj varje kvartal för att bättre kunna styra planerade insatser och eventuella oförväntade åtgärder.

Styrelsen följer även regelbundet utvecklingen på räntemarknaden. Med skicklig hantering och förhandling av befintliga lån har styrelsen kunnat påverka det ekonomiska resultatet i positiv riktning för dess medlemmar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 86 762 500 kr. Under året har föreningen amorterat planerliga 3 000 000 samt en extra amortering på 2 000 000kr.

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

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen eftersträvar att amortera varje år.

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

Två nya ledamöter har valts in: Anne-Marie Bjerkner och Anna Horn.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 29 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 361 medlemmar (369 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	15 179	15 832	15 444	15 620	20 624
Rörelsens kostnader	-14 666	-15 008	-15 909	-13 914	-19 433
Finansiella poster, netto	-715	-736	-734	-681	-1 048
Årets resultat	-202	88	-1 199	1 025	143
Likvida medel & fin placeringar	3 898	4 348	4 972	13 569	1 749
Skulder till kreditinstitut	86 763	91 763	94 752	94 763	86 200
Fond för yttre underhåll	18 800	17 883	17 907	17 972	17 474
Balansomslutning	113 403	117 359	122 043	121 807	112 228
Fastigheternas taxeringsvärde	180 824	180 824	133 667	133 667	133 667
Soliditet %	20	20	19	20	21
Räntekostnad kr/kvm	39	40	41	47	57
Låneskuld kr/kvm	4 677	4 940	5 191	5 116	4 645
Avgift kr/kvm	704	704	704	704	704

År 2016 omfattar räkenskapsåret 18 månader

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	740 895	17 882 680	4 573 134	87 667	<b>23 284 376</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		1 168 000	-1 168 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-250 629	250 629		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			87 667	-87 667	<b>0</b>
Årets resultat				-201 801	<b>-201 801</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>740 895</b>	<b>18 800 051</b>	<b>3 743 430</b>	<b>-201 801</b>	<b>23 082 575</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 743 430
årets förlust	-201 801
	<b>3 541 629</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 541 629
	<b>3 541 629</b>

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

HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	14 598 135	14 734 727
Övriga intäkter	3	581 340	1 097 245
		<b>15 179 475</b>	<b>15 831 972</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-956 156	-723 876
Planerat underhåll	5	-250 629	-543 235
Fastighetsavgift/skatt		-450 483	-484 291
Driftkostnader	6	-6 167 563	-6 104 064
Övriga kostnader	7	-783 574	-861 121
Personalkostnader	8	-2 059 529	-2 257 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 998 309	-4 034 157
		<b>-14 666 243</b>	<b>-15 008 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>513 232</b>	<b>823 589</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 779	5 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 812	-741 806
		<b>-715 033</b>	<b>-735 922</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 801</b>	<b>87 667</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	105 795 922	109 636 871
Markanläggning	11	1 736 633	1 858 933
Inventarier	12	44 400	79 460
		<b>107 576 955</b>	<b>111 575 264</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	1 556	991
		<b>1 556</b>	<b>991</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 578 511</b>	<b>111 576 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 123	8 952
Avräkningskonto HSB Malmö		3 877 499	4 327 486
Skattekonto		58 814	68 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	637 401	575 552
		<b>4 592 837</b>	<b>4 980 724</b>
<i>Egen Brf kortvarigt bruk</i>			
Egen Brf kortvarigt bruk	15	1 211 000	781 000
		<b>1 211 000</b>	<b>781 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		20 906	20 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 824 743</b>	<b>5 782 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 403 254</b>	<b>117 358 885</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		740 895	740 895
Fond för yttre underhåll	16	18 800 051	17 882 680
		<b>19 540 946</b>	<b>18 623 575</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 743 430	4 573 134
Årets resultat		-201 801	87 667
		<b>3 541 629</b>	<b>4 660 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 082 575</b>	<b>23 284 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	0	49 662 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>49 662 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	86 762 500	42 100 000
Leverantörsskulder		468 385	627 963
Fond för inre underhåll		323 294	338 600
Aktuella skatteskulder		38 025	49 421
Övriga skulder	20	325 322	319 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 403 153	976 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>90 320 679</b>	<b>44 412 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 403 254</b>	<b>117 358 885</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-201 801	87 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 998 309	4 034 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 796 508</b>	<b>4 121 824</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-62 100	100 106
Förändring av kortfristiga skulder		1 246 170	-1 771 348
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 980 578</b>	<b>2 450 582</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-430 000	-74 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-565	-291
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-430 565</b>	<b>-74 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-449 987</b>	<b>-623 709</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 348 392	4 972 101
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 898 405</b>	<b>4 348 392</b>

## 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 59 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,58 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 442 309	12 442 309
Årsavgifter lokaler	464 677	484 807
Hysesintäkter	1 172 985	1 168 737
El (Individuell Mätning Debitering))	518 164	638 874
	<b>14 598 135</b>	<b>14 734 727</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	201 908	157 323
Ersättning försäkringsskador	62 868	269 324
Bredband	250 320	250 320
Bidrag och ersättning personal	66 244	20 278
Övriga ersättningar/intäkter	0	400 000
	<b>581 340</b>	<b>1 097 245</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	1 549	0
Material i löpande underhåll	124 400	178 902
Kostnadsfördel del byggprojekt	0	106
Löpande underhåll av bostäder	9 378	145
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	56 663	4 350
Löpande underhåll tvättutrustning	65 478	86 695
Löpande underhåll av installationer	52 721	26 917
Löpande underhåll Va/sanitet	31 502	36 775
Löpande underhåll värme	0	4 579
Löpande underhåll ventilation	18 888	18 825
Löpande underhåll el	46 594	149 790
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	59 504	8 204
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	10 113	8 325
Löpande underhåll av hissar	8 936	5 338
Löpande underhåll av markytor	60 014	5 680
Löpande underhåll av lokaler	0	33 250
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	7 100
Skadegörelse	35 900	0
Försäkringsskador	374 517	148 895
Öresjustering	-1	0
	<b>956 156</b>	<b>723 876</b>



### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll bostäder	0	45 829
Periodiskt underhåll lokaler	15 125	90 354
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	35 944	10 872
Periodiskt underhåll tvättutrustning	199 560	73 241
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	59 246
Periodiskt underhåll värme	0	5 129
Periodiskt underhåll el	0	221 621
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	36 943
	<b>250 629</b>	<b>543 235</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	812 101	819 058
El	1 135 849	1 382 054
Uppvärmning	2 031 006	2 092 265
Vatten	712 592	622 824
Sophämtning	214 751	202 994
Övriga avgifter	1 261 263	984 869
Öresjustering	1	0
	<b>6 167 563</b>	<b>6 104 064</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	263 724	261 040
Revisionsarvoden	23 965	23 410
Energideklaration	0	31 875
Övriga kostnader	495 885	544 795
Öresjustering	0	1
	<b>783 574</b>	<b>861 121</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	328 972	318 051
Ersättningar till övriga förtroendevalda	99 130	69 700
Löner och ersättningar	982 587	1 097 870
Uttagsskatt	232 659	233 970
Övriga kostnader anställda	12 588	16 675
	<b>1 655 936</b>	<b>1 736 266</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	353 300	498 211
Övriga gemensamma kostnader	50 292	23 162
Öresjustering	1	0
	<b>403 593</b>	<b>521 373</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>2 059 529</b>	<b>2 257 639</b>

## Not 9 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivning byggnader	3 840 949	3 840 949
Avskrivning markanläggning	122 300	122 300
Avskrivning inventarier	35 060	70 908
	<b>3 998 309</b>	<b>4 034 157</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	150 886 000	150 886 000
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 886 000</b>	<b>150 886 000</b>
Ingående avskrivningar	-41 841 228	-38 000 279
Årets avskrivningar	-3 840 949	-3 840 949
Öresjustering	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 682 178</b>	<b>-41 841 229</b>
Mark	592 100	592 100
<b>Utgående värde mark</b>	<b>592 100</b>	<b>592 100</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>105 795 922</b>	<b>109 636 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	127 132 000	127 132 000
Taxeringsvärden mark	53 692 000	53 692 000
	<b>180 824 000</b>	<b>180 824 000</b>

### Not 11 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 308 000	2 308 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-449 067	-326 767
Årets avskrivningar	-122 300	-122 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 736 633</b>	<b>1 858 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 736 633</b>	<b>1 858 933</b>

### Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 179 547	1 105 547
Årets investering	0	74 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 100 087	-1 029 179
Årets avskrivningar	-35 060	-70 908
<b>44 400</b>	<b>79 460</b>	

### Not 13 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Namn</b>		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 056	491
<b>1 556</b>	<b>991</b>	

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt el (Individuell Mätning Debitering)	173 900	224 000
Förutbetalda fastighetsförsäkring	226 651	223 234
Förutbetalda avgift bredband	20 811	62 420
Förutbetalda kabel-TV	159 057	36 825
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 982	29 073
<b>637 401</b>	<b>575 552</b>	

### Not 15 Egen Brf kortvarigt bruk

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Namn</b>		
Lokal nr 1 och nr 4 (fastighetskontor)	281 000	281 000
Lokal nr 11	350 000	350 000
Lägenhet nr 600	150 000	150 000
Lokal nr 361	430 000	0
<b>1 211 000</b>	<b>781 000</b>	

#### Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	17 882 680	17 906 915
Avsättning	1 168 000	519 000
Ianspråkstagande	-250 629	-543 235
	<b>18 800 051</b>	<b>17 882 680</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	124 138 000	124 138 000
	<b>124 138 000</b>	<b>124 138 000</b>

#### Not 18 Skulder till kreditinstitut

86.762.500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 3.000.000 kr. Om 5 år förväntas skulden uppgå till 71.762.500 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller inom fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	86 762 500	42 100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	49 662 500
	<b>86 762 500</b>	<b>91 762 500</b>

#### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,93	2021-12-01	49 662 500	49 662 500
Stadshypotek	0,53	2021-12-02	37 100 000	42 100 000
			<b>86 762 500</b>	<b>91 762 500</b>

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	43 507	40 855
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	45 600	44 820
Uttagskatt	232 660	233 971
Styrelsearvode	3 556	0
Öresjustering	-1	-1
	<b>325 322</b>	<b>319 645</b>

HSB Brf Eriksfält i Malmö  
Org.nr 746000-5494

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	40 216	45 792
Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 944	218 450
Upplupen värmekostnad	310 603	316 963
Upplupen elkostnad	108 539	124 009
Upplupen brandskyddskostnad	247 763	0
Upplupen försäkringskostnad	71 050	0
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	200 489	187 507
Övriga upplupna kostnader	100 548	83 659
	<b>2 403 152</b>	<b>976 380</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö

Amanda Karlsson

Dejan Stojcic

Kent Bengtsson

Anna Horn

Aleksandar Milosavljevic

Anne-Marie Bjerkner

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Gunther  
av föreningen utsedd revisor

Mohammad Zafar Mohammad  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företaget 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Gunther  
Av föreningen vald revisor

Mohammad Zafar  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald 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. Förutbetald 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.