



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
ERIKSTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Bollebygd 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 27A-F samt Erikstorpsgatan 24 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	82
3	20
4	1
5	1
Totalt:	105

Lokaler, bostadsrätt 3
Total lägenhetsyta 6 570 kvm
Total lokalyta 226 kvm.
Lägenheternas medelyta 62,5 kvm.

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

- 2020 Nytt inpasseringssystem för entrédörrar
- 2020 Digitalt bokningssystem för tvättstugor och fritidslokal
- 2020 Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof
- 2019 Förstärkning av brandskydd i källaren
- 2019 Åtgärder av dagvattensystemet mellan trappa C och D
- 2018 Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D
- 2017 Byggt miljöhus på gården
- 2016 OVK
- 2015, 2017 Relinat samtliga avloppsstammar

- 2014 Dränering av östra sidan av fastigheten
2014 Nya entrédörrar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020, fortsatt föreningsstämma hölls 2020-07-27
Närvarande var, på ordinarie föreningsstämma, 14 röstberättigade medlemmar.
Närvarande var, på fortsatt föreningsstämma, 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Thim Falk
Vice ordförande	Ola Persson
Sekreterare	Erica Miller
Studieorganisatör	Kahsay Tsegay(avgick 2020-10-15)
Utsedd av HSB	Hossam Daabas

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thim Falk och Erica Miller. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Thim Falk, Ola Persson och Erica Miller

Revisorer

Carina Persson och Theodora Gouliavera samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eva Liljedal Eckerbom och Marianne Ågren

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ola Person och Kahsay Tsegay(avgick 2020-10-15)

Vicevärd

Eleonor Bengtsson , HSB Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Delar av inpasseringssystemet till entrédörrarna gick sönder varför vi tog beslut om att modernisera systemet i sin helhet. Samtidigt installerades ett digitalt bokningssystem för tvättstugor.

På en extrainsatt föreningsstämma beslutades att föreningen skulle teckna gemensamt bredbandsavtal med Bahnhof. Avtalet började löpa från mitten av november och medlemmarna kommer, med start Q2 2021, debiteras 50 kr/mån.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vice ordförande (delegerad av styrelsen) den 2020-10-09. Vid besiktningen framkom att huset är i gott skick och att inget nytt framkommit utöver det som finns i underhållsplanen.

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

2021	Fönsterreovering
2021	Renovering av styrelserum till övernattningslägenhet
2022	Renovering av ventilationen

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 670 kr kvm bostadslägenhetsyta. Budget för 2021 påverkas i hög utsträckning av det kommande fönsterbytet. Just nu inväntar vi anbud för projektet varför det är osäkert hur mycket avgifterna kommer påverkas. En höjning normal höjning är rimligt att vänta. Mer information kommer.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 853 025 kr. Under året har föreningen amorterat 22 940 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 år.

Kommentarer till Årets resultat

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

Extrastämma

En rådgivande extra föreningsstämma angående fastighetsskötavtal inför 2021 hölls 2020-10-15, 49 röstberättigade medlemmar deltog i röstningen (fysiskt eller genom brevröst). Stämman röstade för att även 2021 anlita Din målare för fastighetsskötsel.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Kahsay Tsegay valde på eget initiativ att avgå 2020-10-15

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är i dagsläget kända

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar (131 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 883	4 763	4 716	4 655	4 512
Rörelsens kostnader	4 162	4 343	-3 499	-3 851	-3 635
Finansiella poster	-8	-10	-11	-8	-44
Årets resultat	721	410	1 206	796	832
Likvida medel & fin placeringar	4 921	4 314	3 501	2 033	1 767
Skulder till kreditinstitut	1 853	1 876	1 899	1 922	1 945
Fond för yttre underhåll	4 523	4 262	4 455	4 252	4 126
Balansomslutning	14 429	13 788	13 158	12 073	11 348
Fastighetstaxering	127 711	127 711	104 601	104 601	104 601
Soliditet %	80	78	79	76	74
Räntekostnad kr/kvm	2	2	2	2	7
Låneskuld kr/kvm	273	276	279	283	286
Avgift kr/kvm	670	646	643	633	614

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 417	4 262 255	5 877 518	410 142	10 775 332
Avsättning år 2020 yttre fond		299 000	-299 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-37 931	37 931		0
Disposition av föregående års resultat:			410 142	-410 142	0
Årets resultat				721 202	721 202
Belopp vid årets utgång	225 417	4 523 324	6 026 591	721 202	11 496 534

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 026 591
årets vinst	712 927
	6 739 518

disponeras så att i ny räkning överföres	6 739 518
	6 739 518

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			
Omsättning	2	4 858 635	4 701 879
Övriga intäkter	3	24 388	61 275
		4 883 023	4 763 154
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-304 624	-384 948
Planerat underhåll	5	-37 931	-487 875
Fastighetsavgift/skatt		-167 155	-161 695
Driftskostnader	6	-2 679 401	-2 337 869
Övriga kostnader	7	-291 444	-336 449
Personalkostnader	8	-274 862	-259 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 404	-374 368
		-4 161 821	-4 343 020
Rörelseresultat		721 202	420 134
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 557	5 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 832	-15 595
		-8 275	-9 992
Årets resultat		712 927	410 142

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 137 658	9 106 062
Pågående nyanläggningar och förskott	10	212 979	163 688
		9 350 637	9 269 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	1 500
		500	1 500
Summa anläggningstillgångar		9 351 137	9 271 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		4 921 230	4 314 016
Aktuella skattefordringar		1 101	6 561
Övriga fordringar	12	26 403	64 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 725	131 369
		5 077 459	4 516 479
Summa omsättningstillgångar		5 077 459	4 516 479
SUMMA TILLGÅNGAR		14 428 596	13 787 729

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Fond för yttre underhåll	14	4 523 324	4 262 255
		4 748 741	4 487 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 026 591	5 877 518
Årets resultat		712 927	410 142
		6 739 518	6 287 660
Summa eget kapital		11 488 259	10 775 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 830 085	0
Summa långfristiga skulder		1 830 085	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 940	1 875 965
Leverantörsskulder		192 708	149 725
Övriga skulder	18	107 387	98 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	787 217	887 911
Summa kortfristiga skulder		1 110 252	3 012 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 428 596	13 787 729

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		712 927	410 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		406 404	374 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 119 331	784 510
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		46 234	-40 087
Förändring av kortfristiga skulder		-49 120	255 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 116 445	1 000 098
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-486 291	-163 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-486 291	-163 688
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-22 940	-22 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 940	-22 940
Årets kassaflöde		607 214	813 470
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 314 016	3 500 546
Likvida medel vid årets slut		4 921 230	4 314 016

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 43 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 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 403 232	4 244 076
Årsavgift lokaler	266 748	257 100
El, ej momsreg	2 104	197 903
Hysesintäkter övriga objekt, ej momsreg	2 400	2 800
El, momsreg	184 151	0
	4 858 635	4 701 879

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	24 388	28 515
Ersättning försäkringsskador	0	32 760
	24 388	61 275

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	6 337	12 363
Material i löpande underhåll	42 703	25 563
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 778	0
Löpande underhåll tvättutrustning	19 346	2 062
Löpande underhåll av installationer	32 791	83 144
Löpande underhåll Va/sanitet	36 536	64 138
Löpande underhåll värme	56 810	8 596
Löpande underhåll ventilation	3 338	0
Löpande underhåll el	1 850	36 456
Löpande underhåll av hissar	33 018	21 216
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	19 425
Löpande underhåll av markytor	22 591	24 625
Försäkringsskador	26 488	87 360
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 038	0
	304 624	384 948

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	0	206 625
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	281 250
Periodiskt underhåll hissar	37 931	0
	37 931	487 875

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 119 638	760 116
El	324 349	359 913
Uppvärmning	710 995	753 605
Vatten	248 582	210 720
Sophämtning	91 771	85 646
Övriga avgifter	184 066	167 869
	2 679 401	2 337 869

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	164 065	156 024
Revisionsarvoden	10 347	9 953
Energideklaration	0	18 125
Övriga kostnader	117 032	152 347
	291 444	336 449

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	188 133	176 666
Ersättningar till övriga förtroendevalda	23 875	25 250
	212 008	201 916
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	62 854	57 900
	62 854	57 900
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	274 862	259 816

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 934 601	17 934 601
Årets investeringar/ passagesystem	438 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 372 601	17 934 601
Ingående avskrivningar	-9 038 538	-8 664 170
Årets avskrivningar	-406 404	-374 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 444 942	-9 038 538
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
öresutjämning	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1	-1
Bokfört värde byggnader och mark	9 137 658	9 106 062
Taxeringsvärden byggnader	62 115 000	62 115 000
Taxeringsvärden mark	65 596 000	65 596 000
	127 711 000	127 711 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 688	13 500
Årets investeringar	49 291	150 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 979	163 688
Utgående redovisat värde	212 979	163 688

Pågående byggnation avser fönsterreovering vilket beräknas kosta ca 14 milj kr och beräknas färdigställas 2021.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	1 000
	500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	26 403	64 533
	26 403	64 533

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 725	131 369
	128 725	131 369

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	4 262 255	4 455 130
Avsättning	299 000	295 000
Ianspråktagande	-37 931	-487 875
	4 523 324	4 262 255

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	8 722 750	8 722 750
varav frigjorda	-5 533 750	-5 533 750
	3 189 000	3 189 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

22 940 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 22 940 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	22 940	1 875 965
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 830 085	0
	1 853 025	1 875 965

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bank	0,78	2022-06-28	1 853 025	1 875 965
			1 853 025	1 875 965

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 738 325 kr.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	23 649	18 597
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	24 764	19 475
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	58 974	60 724
	107 387	98 796

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	602	438
Förutbetalda hyror och avgifter	377 163	345 948
Övriga upplupna kostnader	409 452	541 525
	787 217	887 911

Malmö den

Thim Falk

Erica Miller

Ola Persson

Hossam Daabas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson
av föreningen utsedd revisor

Theodora Gouliavera
föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Erikstorp i Malmö, org.nr. 746000-5890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Erikstorp i Malmö för räkenskapsåret 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 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

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

Carina Person
Av föreningen vald revisor

Theodora Gouliavera
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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.