



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blekingsborg 1	1954-02-15	1956

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	617
11	lokaler (hyresrätt)	484
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17380
48	garageplatser	0
166	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	37
39	källarutrymmen	289
1	Gym (lokal i egen regi)	33
<b>Totalt 572 objekt</b>		<b>18840</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 1 rok, 104 st 2 rok, 120 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 6 rok, 4 st 7 rok.

Bostadsrättslokal nr 1 har vid årsstämman 2023-05-16 upphört som bostadsrätt, därav är det en bostadsrättslokal mindre i föreningen.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Amanda Karlsson	Ordförande	2019-05-12	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	2023-06-29
Anne-Marie Bjerkner	Ledamot	2020-06-17	
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2023-07-11	
Anna Horn	Ledamot	2020-06-17	
Aleksandar Milosavljevic	Ledamot	2015-02-22	2023-06-29
Milad Hashemi	Ledamot	2022-05-20	
Hampus Holm	Ledamot	2023-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amanda Karlsson, Anna Horn och Anne-Marie Bjerkner.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Marie Bjerkner, Anna Horn, Amanda Karlsson och Milad Hashemi.

Revisorer har varit: Lennart Gunther och Mohammad Zafar Mohammadvald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Forsberg (ordförande och sammankallande), Svjetlana Drljan samt Mari Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4% och fr.o.m. 2023-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Föreningen har under sommaren 2023 ansökt och erhållit elstöd med 655 370 kr.

**Under 2023 har föreningen gjort följande åtgärder;**

Förundersökning solceller och frånluftsåtervinning

Uppfräschning trädgård

Byggt trädäck

Ny pergola

Markjusteringar

Målning av staket och miljöhus  
Byte av container till sopsystemet  
Byte av belysning  
Ny nödtelefonlösning i samtliga hissar

### Aktiviteter under året

Ordinarie årsstämma 16/5 i Blekingsborgs föreningslokal  
Odlingsgruppen anordnade träff vid odlingslådorna  
Familjedagen med aktiviteter för både vuxna och barn  
Trädgårdsdagen innefattande städning samt grillning anordnades vid flera tillfällen  
Flertal informationsblad gick ut till medlemmarna  
Julresa till Lübeck, Tyskland  
Glöggmys

### Ekonomi

Den höga inflationstakten under året, som tacksamt börjat röra sig neråt nu, och kostnadsökningen i samhället har fortsatt även påverkat vår förening. Vi har samtidigt jobbat hängivet för att dämpa effekterna för medlemmarna. Räntan på fastighetslånen är i särklass den stora kostnadsposten som påverkar räkenskaperna på ett märkbart sätt. För räkenskapsåret 2024 har vi tagit höjd för en ränta upp till 5%.

Räntans effekt styr ännu en del planerade åtgärder även inför kommande åren. En del åtgärder är fortfarande flyttade framåt ett till tre år och på så vis har vi kunnat stanna på en lägre nivå av avgiftshöjning. Föreningen har vidtagit åtgärder, både strukturella och ekonomiska för att säkerställa god ekonomi och vara förberedd med en extra buffert. Avgiftshöjning är fastställd till 5% för 2024. Prognos för 2025 och 2026 är vardera 4%.

Styrelsen avsätter alltid kontinuerlig tid åt föreningens ekonomi och har det som en stående punkt på dagordningen. Styrelsen har gått igenom befintliga avtal och letat efter nya kostnadseffektiva alternativ. I år har vi bland annat en ny hissleverantör, TK Elevator. Utöver detta går man igenom resultat- och balansräkning mer i detalj varje månad för att bättre kunna styra planerade insatser och eventuella oförväntade åtgärder. Styrelsen följer även regelbundet utvecklingen på räntemarknaden och förhandlat med de medel vi har tillgängliga under denna utmanande ekonomiska period. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 76 770 500 kr. Under året har föreningen amorterat 3 371 000kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Vid mindre åtgärder och delinvesteringar har styrelsen möjlighet att utnyttja amorteringsfri period, istället för att ta upp nya lån. Detta är en fördel för föreningen i den ansatta ekonomin då räntorna är höga. Vid tidpunkten för omsättning av föreningens ena lån har vi valt ett års löptid. Det innebär att båda våra lån förfaller i slutet av 2024. Vi vill inte binda på lång sikt då räntan är hög nu. Prognosen med kortare kapitalbindning förespås att gynna föreningens medlemmar bättre än lång bindningstid. Styrelsen baserar denna aktion utifrån Riksbankens långsiktiga plan och uttalanden för ränteläget i Sverige.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts sista tjugofem år:

1998 Elsanering, byte av alla ledningar  
1999-2002 Stora renoveringen, byte vissa stammar, renovering badrum, balkonginglasningar, tak och plåtarbete  
2003-2005 Utemiljö, stenläggningar, nytt miljöhus vid Blekingsborgsgatan  
2005-2006 Digitalt/elektroniskt passagesystem  
2007-2008 Byte av tvättbokning till digital  
2009 Dränering av höghusen ut mot PAHV med pumpinstallation och byte garage fläktar  
2015 Hela området blev inhägnat och trädgården gjordes om  
2019 Relining av stammar som inte bytts 2002  
2022 Helrenovering tvättstugor  
2023 Byte av container till sopsystem

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:****2024**

Renovering hissar, hissdörrar mm  
Renovering/byte utemöbler  
Byte av tvättutrustning  
Komplettering av låssystemet

**2025**

Fortsatt renovering av hissar  
Byte av garageport/verkstadsport/containerport alt renovering  
Byte eller renovering gånggrindar  
Målning garage  
Byte tegel, fönsterbalkar  
Byte av tvättutrustning

**2026**

Helmålning trapphus  
Slipning golv i trapphusen  
Omfogning av vissa kakel partier  
Renovering av dränering, garage mm

**2027**

Byte element och element ledningar  
Byte styrventiler värmesystem  
Helmålning, källare och skyddsrum

**2028**

Rensning avloppsledningar, nät och mark  
Byte av exteriörbelysning på stolpar  
Justering kullersten  
Omläggning asfalt körbar  
Byte av klinkerplattor på golv (VA)  
Målning av betonggolv  
Målning av träpanel

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit, inga bostadsrätter har upplåtits och en bostadsrätt (lokal) har upphört enligt stämmobeslut 2023-05-16.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 30 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 352.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	260	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 082	4 445	4 461	4 677	4 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 266	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	259	232	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	928	804	764	704	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	994	887	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 797	16 536	16 164	15 179	15 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	109	228	-202	88
Soliditet, %	22	22	21	20	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och mellan olika år.

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) inklusive el IMD som föreningens medlemmar förbrukar.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår samtliga driftskostnader, avskrivningar, räntekostnader. I årsavgiften som redovisas ovan ingår även el IMD som debiteras separat till medlemmen enligt förbrukning. Tidigare år har inte el IMD räknats in i årsavgiften. Detta är ett nytt sätt att redovisa årsavgiften enl BFNAR

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Kommentar till årets negativa resultat

Årets minusresultat kan direkt hänföras till föreningens högre räntekostnader samt att lokal 1 har upphört som bostadsrätt (enligt stämmobeslut 2023-05-16).

Framåt har styrelsen bland annat räknat med en högre ränta i kalkylerna, en avvägd avgiftshöjning och ny debiteringsmodell för servicetjänster. Dessa åtgärder tillsammans görs för att säkerställa att ekonomin är säkrad för den löpande driften samt de planerade investeringarna enligt underhållsplanen. För att hålla noggrann koll på ekonomin beställs dessutom även utökade likviditetsprognoser några gånger under året för att säkerställa att föreningen följer planerad budget samt justerar för oförutsedda tillkommande kostnader. Dessa prognoser ger styrelsen större insyn i fluktuationer och därmed direkt direktionsom förändringar och eventuella justeringar behöver göras avseende intäkter, kostnader och investeringar. Detta innebär att vissa kortsiktiga åtaganden och ekonomiska incitament, framförallt från medlemmarnas perspektiv, behöver noggrant vägas mot styrelsens långsiktiga ansvar för underhållet.

Styrelsen beräknar att framtida åtagande kommer att finansieras dels genom höjda avgifter och dels med nyupplåning. Nyupplåning planeras för större kommande investeringar som finns upptagna i underhållsplanen.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	740 895	0	-2 590	738 545
Underhållsfond, kr	19 527 655	0	-590 703	18 936 952
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 268 550</b>	<b>0</b>	<b>-593 293</b>	<b>19 675 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 042 090	109 957	590 703	3 742 750
Årets resultat, kr	109 957	-109 957	-525 950	-525 950
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 152 047</b>	<b>0</b>	<b>64 753</b>	<b>3 216 800</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>23 420 597</b>	<b>0</b>	<b>-528 540</b>	<b>22 892 297</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 484 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 074 703 kr (nettoförändring -590 703kr).



## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 152 047
Årets resultat, kr	-525 950
Reservation till underhållsfond, kr	-484 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 074 703
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 216 800</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 216 800</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	17 796 747	16 351 676
Övriga intäkter	3	891 176	185 221
		<b>18 687 923</b>	<b>16 536 897</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 070 512	-802 717
Planerat underhåll	5	-1 074 703	-419 775
Fastighetsavgift/skatt		-532 881	-511 951
Driftskostnader	6	-7 133 122	-6 485 704
Övriga kostnader	7	-928 581	-807 913
Personalkostnader	8	-2 481 976	-2 420 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 158 133	-4 145 987
		<b>-17 379 908</b>	<b>-15 594 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 308 015</b>	<b>942 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 754	5 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 841 719	-838 211
		<b>-1 833 965</b>	<b>-832 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-525 950</b>	<b>109 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	97 881 610	101 655 266
Markanläggning	11	1 474 674	1 642 545
Inventarier	12	93 097	149 704
Pågående nyanläggningar	13	0	42 544
		<b>99 449 381</b>	<b>103 490 059</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	1 556	1 556
		<b>1 556</b>	<b>1 556</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 450 937</b>	<b>103 491 615</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 606	22 682
Avräkningskonto HSB Malmö		2 393 378	1 746 206
Skattekonto		63 410	41 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	842 694	561 997
		<b>3 333 088</b>	<b>2 372 040</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna bostadsrätter	16	1 111 000	1 211 000
		<b>1 111 000</b>	<b>1 211 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		20 906	20 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 464 994</b>	<b>3 603 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 915 931</b>	<b>107 095 561</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 545	740 895
Fond för yttre underhåll	17	18 936 952	19 527 655
		<b>19 675 497</b>	<b>20 268 550</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 742 750	3 042 090
Årets resultat		-525 950	109 957
		<b>3 216 800</b>	<b>3 152 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 892 297</b>	<b>23 420 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	0	40 412 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>40 412 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	76 770 500	39 729 000
Leverantörsskulder		936 316	479 394
Fond för inre underhåll		259 785	294 426
Aktuella skatteskulder		69 695	74 510
Övriga skulder	21	348 202	280 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 639 136	2 404 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 023 634</b>	<b>43 262 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 915 931</b>	<b>107 095 561</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-525 950	109 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 158 133	4 145 987
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 632 183</b>	<b>4 255 944</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-313 876	-38 728
Förändring av kortfristiga skulder		719 670	-21 847
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 037 977</b>	<b>4 195 369</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-117 455	-3 618 687
Lokal 1 upphört som bostadsrätt		97 650	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 805</b>	<b>-3 618 687</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-3 371 000	-2 621 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 371 000</b>	<b>-2 621 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>647 172</b>	<b>-2 044 318</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 767 112	3 811 430
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 414 284</b>	<b>1 767 112</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 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 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 2,54 %

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

#### 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	14 757 696	13 878 582
Årsavgifter lokaler	539 004	506 892
Hysesintäkter	1 207 302	1 104 921
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 042 425	610 961
Bredband	250 320	250 320
	<b>17 796 747</b>	<b>16 351 676</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El IMD och bredband debiteras separat, el IMD debiteras efter förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	206 986	152 773
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	26 230	32 248
Elstöd	655 370	0
Övriga intäkter	0	200
Åter ursprunglig insats då bostadsrätten för lokal nr 1 upphört	2 590	0
	<b>891 176</b>	<b>185 221</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll av bostäder	11 809	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 445	74 484
Löpande underhåll tvättutrustning	142 807	64 160
Löpande underhåll av installationer	135 191	153 522
Löpande underhåll Va/sanitet	147 723	43 053
Löpande underhåll värme	1 184	1 672
Löpande underhåll ventilation	5 891	210 364
Löpande underhåll el	24 384	121 760
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 929	0
Löpande underhåll av hissar	130 948	0
Löpande underhåll av markytor	138 960	24 723
Löpande underhåll av lokaler	0	75 256
Löpande underhåll av garage och p-platser	11 953	3 562
Reparationer, TV/antennutrustning	29 954	16 469
Reparation försäkringsärende	251 334	13 692
	<b>1 070 512</b>	<b>802 717</b>



**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen	668 610	169 985
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga (maskiner)	301 909	249 790
Periodiskt underhåll installationer	4 750	0
Planerat UH av markytor	99 434	0
	<b>1 074 703</b>	<b>419 775</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 026 454	1 070 204
El	1 409 798	1 314 071
Uppvärmning	2 524 632	2 176 588
Vatten	952 989	775 260
Sophämtning	224 833	220 770
Fastighetsförsäkringar	241 098	237 285
Kabel-TV och bredband	699 448	626 649
Bevaknings- och brandskyddskostnader	53 868	64 877
Öresjustering	2	0
	<b>7 133 122</b>	<b>6 485 704</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	289 273	269 366
Revisionsarvoden	27 250	26 000
Energideklaration	17 396	16 398
Övriga kostnader	366 842	368 330
Medlemsavgift HSB Malmö	127 820	127 820
Lokal 1, bostadsrätten upphört enl stämmobeslut 230516	100 000	0
Öresjustering	0	-1
	<b>928 581</b>	<b>807 913</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	364 160	348 787
Övriga arvode förtroendevalda	111 448	116 510
Löner och ersättningar	1 235 857	1 205 852
Uttagsskatt	254 515	230 123
	<b>1 965 980</b>	<b>1 901 272</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	508 379	516 791
Övriga gemensamma kostnader	7 617	2 150
	<b>515 996</b>	<b>518 941</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>2 481 976</b>	<b>2 420 213</b>

**Not 9 Avskrivningar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivning byggnader	3 933 656	3 916 909
Avskrivningar på markanläggningar	167 871	172 471
Avskrivning inventarier	56 606	56 607
	<b>4 158 133</b>	<b>4 145 987</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	154 503 202	150 886 000
Årets investering		3 536 000
Årets investering (nödtelefoner i hissar)	160 000	
Årets investering (laddplatser)	0	81 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 663 202</b>	<b>154 503 202</b>
Ingående avskrivningar	-53 440 036	-49 523 127
Årets avskrivningar	-3 933 656	-3 916 909
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 373 692</b>	<b>-53 440 036</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>97 881 610</b>	<b>101 655 266</b>
Taxeringsvärden byggnader	133 403 000	133 403 000
Taxeringsvärden mark	48 374 000	48 374 000
	<b>181 777 000</b>	<b>181 777 000</b>

**Not 11 Markanläggning**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 558 854	2 558 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-916 309	-743 838
Årets avskrivningar	-167 871	-172 471
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 474 674</b>	<b>1 642 545</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 474 674</b>	<b>1 642 545</b>

**Not 12 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 352 788	1 341 173
Årets investering (kameraövervakning)	0	47 409
Utrangering biljard- och bordtennisbord	0	-35 795
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 203 084	-1 182 272
Utrangering biljard- och bordtennisbord	0	35 795
Årets avskrivningar	-56 607	-56 607
Öresjustering	0	1
	<b>93 097</b>	<b>149 704</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 544	88 469
Inköp	160 000	3 571 277
Omklassificeringar	-202 544	-3 617 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>42 544</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>42 544</b>

Beloppet 42 544 kr är omfört till driftskostnad då föreningens styrelse valt att i dagsläget inte gå vidare med projektet.

**Not 14 Andelar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Namn</b>		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 056	1 056
	<b>1 556</b>	<b>1 556</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt el (Individuell Mätning Debitering)	332 000	187 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	262 499	241 098
Förutbetald kabel-TV/bredband	168 144	27 794
Övriga förutbetald kostnader och upplupna intäkter	0	24 903
Upplupen intäkt avs laddplatser	0	81 202
Upplupen kostnad elektroniska råttfällor	80 051	0
	<b>842 694</b>	<b>561 997</b>

**Not 16 Egen Brf kortvarigt bruk**

<b>Namn</b>	2023-12-31	2022-12-31
Lokal nr 4 (fastighetskontor)	181 000	281 000
Lokal nr 11	350 000	350 000
Lägenhet nr 600	150 000	150 000
Lokal nr 361	430 000	430 000
	<b>1 111 000</b>	<b>1 211 000</b>

Lokal nr 1 har enligt beslut av stämman upphört som bostadsrätt.

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Belopp vid årets ingång	19 527 655	19 296 430
Avsättning	484 000	651 000
Ianspråkstagande	-1 074 703	-419 775
	<b>18 936 952</b>	<b>19 527 655</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<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 19 Skulder till kreditinstitut**

76 770 500 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 amorteringen under året för den totala skulden är 3 371 000. Om 5 år förväntas skulden uppgå till 59 915 500 kr.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller inom fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	76 770 500	39 729 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	40 412 500
	<b>76 770 500</b>	<b>80 141 500</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,89	2024-12-01	40 412 500	43 412 500
Stadshypotek	4,65	2024-12-04	36 358 000	36 729 000
			<b>76 770 500</b>	<b>80 141 500</b>

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Personalens källskatt	45 588	45 966
Lagstadgade sociala avgifter	48 099	46 156
Uttagsskatt och moms	254 515	188 043
	<b>348 202</b>	<b>280 165</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	142 046	107 852
Förutbetalda hyror och avgifter	1 624 954	1 493 013
Upplupen värmekostnad	347 595	309 099
Upplupen elkostnad	146 085	168 569
Upplupna semesterlöner	161 587	158 395
Upplupna sociala avgifter på semesterlöner	50 494	49 768
Övriga upplupna kostnader	49 091	85 965
Upplupna kostnader vatten och sophämtning	90 284	6 308
Upplupen kostnad för revision	27 000	26 000
	<b>2 639 136</b>	<b>2 404 969</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Amanda Karlsson

Milad Hashemi

Ingemar Hägerfjord

Anna Horn

Hampus Holm

Anne-Marie Bjerkner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexandra Ong  
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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Gunther  
Av föreningen vald revisor

Mohammad Zafar Mohammad  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AMANDA KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:33:29



**ANNA HORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:04:15



**HAMPUS HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:48:04



**ANNE-MARIE BJERKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 00:56:35



**INGEMAR HÄGERFJORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:57:39



**MILAD HASHEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:42:28



**MOHAMMAD ZAFAR MOHAMMAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:30:37



**LENNART GUNTHER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 12:59:39



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:58:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMAD ZAFAR MOHAMMAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 09:19:35



**LENNART GUNTHER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:49:37



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:58:27



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



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.