

HSB Brf Erikstorp i Malmö

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
HSB Brf Erikstorp i Malmö
746000-5890
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö, 746000-5890, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lennart Jakobsson	Ordförande	2024
Erica Miller	Ledamot	2025
Ildiko Boström	Ledamot	2025
Maria Wibler	Ledamot	2024
Ola Persson	Ledamot	2024
Markus Hansson	Utsedd av HSB	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Carina Persson	Medlemsrevisor
BoRevision AB	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Julia Alm
Joel Lindwall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bollebygd 1 med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Regementsgatan 27 A-F samt Erikstorgsgatan 24.

Föreningen upplåter 105 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	82	20	1	1

Total tomtarea:	3438 kvm
Total bostadsarea:	6570 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6570 kvm
Total lokalarea:	226 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Ragn-Sells	Avfallshantering
Energi Försäljning Sverige (Tom. 2023-12-31)	Elavtal avseende volym
Fortum (Från 2024-01-01)	Elavtal avseende volym
E.ON.	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
EcoGuard	Mätning EI
Great Security	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Växelgruppen	Serviceavtal port och passagesystem
ALT Hiss	Serviceavtal hissar
Siemens	Serviceavtal styr och reglerutrustning
Bahnhof	Serviceavtal bredband



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 468 262 kr och planerat underhåll för 165 638 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades uppdateras årligen av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 284 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 43 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 598 000 kr för 2023, detta motsvarar 235 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Ventilation	2023
Fönsterbyte	2022
Renovering av skorstenar	2022
Taksäkerhet	2022
Omläggning av marksten på innergården	2021
Installation av elmätare för IMD av el	2021
Nytt inpasseringssystem för entredörrar	2020
Digitalt bokningssystem för tvättstugor och fritidslokal	2020
Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof	2020
Förstärkning av brandsskydd i källaren	2019
Åtgärder av dagvattensystemet mellan trappa C och D	2019
Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D	2018
Byggt miljöhus på gården	2017
OVK	2016
Relinat avloppsstammarna	2015,2017
Dränering av östra sidan av fastigheten	2014
Nya entrédörrar	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 6 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 139 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.
Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	6 197	5 173	5 040	4 883
Resultat efter finansiella poster	500	-223	437	721
Förändring av underhållsfond	118	418	-	-
Resultat efter fondförändringar	343	-641	-	-
Sparande, kr / kvm	223	92	-	-
Soliditet (%)	39	45	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	881	747	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	98	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	803	699	694	670
Driftskostnad, kr / kvm	444	473	-	-
Energikostnad, kr / kvm	243	223	-	-
Ränta, kr / kvm	96	24	-	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	42	64	-	-
Lån, kr / kvm	2 513	2 241	269	273
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 513	2 241	269	273
Räntekänslighet (%)	3	3	2	2
Snittränta (%)	3,81	1,07	-	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	225 417	5 055 799	6 643 868	-223 313
Disposition enligt föreningsstämma			-223 313	223 313
Avsättning till underhållsfond		284 000	-284 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-165 638	165 638	
Årets resultat				499 883
Vid årets slut	225 417	5 174 161	6 302 193	499 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 420 555
Årets resultat före fondförändring	499 883
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-284 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 638
Summa över/underskott	6 802 076

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 802 076**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 598 371	4 867 887
Övriga rörelseintäkter	3	599 013	304 663
Summa rörelseintäkter		6 197 384	5 172 550
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-468 262	-419 294
Planerat underhåll	5	-165 638	-25 048
Driftskostnader	6	-3 015 157	-3 213 763
Övriga kostnader	7	-324 791	-478 407
Personalkostnader	8	-245 942	-280 090
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-847 615	-820 119
Summa rörelsekostnader		-5 067 405	-5 236 721
Rörelseresultat		1 129 979	-64 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 577	3 251
Räntekostnader		-650 673	-162 393
Summa finansiella poster		-630 096	-159 142
Resultat efter finansiella poster		499 883	-223 313
Resultat före skatt		499 883	-223 313
Årets resultat		499 883	-223 313

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	26 352 565	26 512 774
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 437 158	-
		<u>28 789 723</u>	<u>26 512 774</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 790 223</u>	<u>26 513 274</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 892	36 316
Skattefordringar		-	5 927
Övriga fordringar		221 342	625 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	312 844	185 175
		<u>581 078</u>	<u>853 227</u>
Kassa och bank	12	1 524 796	-
Summa omsättningstillgångar		<u>2 105 874</u>	<u>853 227</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 896 097</u>	<u>27 366 501</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Underhållsfond		5 174 161	5 055 799
		<u>5 399 578</u>	<u>5 281 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 302 193	6 643 868
Årets resultat		499 883	-223 313
		<u>6 802 076</u>	<u>6 420 555</u>
Summa eget kapital		<u>12 201 654</u>	<u>11 701 771</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	9 111 130	3 284 130
		<u>9 111 130</u>	<u>3 284 130</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 968 000	11 948 000
Leverantörsskulder		777 765	-
Medlemmarnas reparationsfond		57 171	57 643
Skatteskulder		16 719	15 296
Övriga skulder		-	37 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	763 658	322 023
		<u>9 583 313</u>	<u>12 380 600</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 896 097</u>	<u>27 366 501</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 129 979	-64 171
Avskrivningar	847 615	820 119
	1 977 594	755 948
Erhållen ränta	20 577	3 251
Erlagd ränta	-650 673	-162 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 347 498	596 806
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-302 665	-43 684
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 182 713	-195 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 227 546	358 060
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 124 564	-18 144 114
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 124 564	-18 144 114
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	13 402 045
Amortering av låneskulder	-153 000	-143 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 847 000	13 259 045
Årets kassaflöde	949 982	-4 527 009
Likvida medel vid årets början	567 322	5 094 331
Likvida medel vid årets slut	1 517 304	567 322

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

5-50 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 278 607	4 589 988
Årsavgifter lokaler	319 764	277 299
Övriga objekt	-	600
Summa	5 598 371	4 867 887

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	78 120	78 120
El	308 818	128 450
Överlåtelseavgifter	11 817	19 328
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 173	1 612
Övriga intäkter	187 085	55 512
Försäkringsersättningar	-	21 641
Summa	599 013	304 663

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 168 960 kr i form av elstöd samt 11 064 kr i form av återbäring ifrån Länsförsäkringar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	6 040
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 874	4 412
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	61	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	10 357
VA & sanitet, installationer	40 237	105 101
Värme, installationer	145 886	91 601
Ventilation, installationer	10 955	3 485
El, installationer	34 022	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	41 795
Hiss	75 626	27 005
Övriga installationer	9 000	-
Huskropp	10 563	18 406
Markytor	107 159	36 995
Vattenskador	22 400	68 143
Klottersanering	1 479	-
Övrigt	-	5 954
Summa	468 262	419 294

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 742	25 048
Tele/TV/porttelefon, installationer	149 896	-
Summa	165 638	25 048



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	184 975	177 625
Teknisk förvaltning	642 083	1 009 396
Besiktningkostnader	13 513	6 750
Bevakningskostnader	6 355	-
Snöröjning	4 103	3 915
Serviceavtal	107 912	124 202
Förbrukningsmaterial	1 958	995
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 348	35 282
El	396 394	364 354
Uppvärmning	998 146	857 468
Vatten och avlopp	257 548	295 624
Avfallshantering	96 529	104 054
Försäkringar	108 950	103 688
Systematiskt brandskyddsarbete	42 908	5 110
Kabel-TV	36 574	35 252
Bredband	79 405	90 048
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 456	-
Summa	3 015 157	3 213 763

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 994
Frakter och transporter	-	1 336
Kontorsmaterial och trycksaker	2 685	-
Tele och post	12 434	6 364
Förvaltningskostnader	174 454	216 616
Revision	13 525	11 700
Jurist- och advokatkostnader	59 695	47 253
Bankkostnader	964	-
Stämpelskatt	-	133 120
Övriga externa tjänster	10 500	13 726
Övriga externa kostnader	50 534	46 298
Summa	324 791	478 407

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	170 782	192 267
Föreningsvald revisor	5 700	-
Valberedning	12 075	-
Övriga arvoden	-	25 573
Summa	188 557	217 840
Sociala avgifter	57 385	62 250
Summa	245 942	280 090



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	847 615	820 119
Summa	847 615	820 119

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 594 036	18 670 926
-Mark	210 000	210 000
-Pågående nyanläggningar	-	247 855
	<u>36 804 036</u>	<u>19 128 781</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	687 406	17 713 110
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 437 158	-247 855
	<u>3 124 564</u>	<u>17 465 255</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	39 928 600	36 594 036
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 291 262	-9 471 143
	<u>-10 291 262</u>	<u>-9 471 143</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-847 615	-820 119
	<u>-847 615</u>	<u>-820 119</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-11 138 877	-10 291 262
 Redovisat värde	28 789 723	26 512 774
 <i>Varav</i>		
Byggnader	26 142 565	26 302 774
Mark	210 000	210 000
Pågående nyanläggningar	2 437 158	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1 813 000	1 813 000
Totalt taxeringsvärde	139 813 000	139 813 000
<i>Varav byggnader</i>	74 326 000	74 326 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	129 638	-
Förutbetalda kostnader	183 205	185 175
Summa	312 843	185 175

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 524 796	-
Summa	1 524 796	-

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 968 000	11 948 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 111 130	3 284 130
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 079 130	15 232 130

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 079 130	15 232 130
Summa	17 079 130	15 232 130

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,99 %	2026-08-28	5 970 000	-	60 000	5 910 000
SEB	4,58 %	2024-04-28	5 955 000	-	60 000	5 895 000
SEB	4,34 %	2025-10-28	3 307 130	-	23 000	3 284 130
SEB	4,52 %	2024-07-28	-	2 000 000	10 000	1 990 000
Summa			15 232 130	2 000 000	153 000	17 079 130

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	31 278
Upplupna räntekostnader	19 007	8 623
Förutbetalda intäkter	545 192	-
Upplupna revisionsarvoden	12 700	11 300
Upplupna driftskostnader	186 759	270 822
Summa	763 658	322 023

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 176 350	17 176 350
Summa ställda säkerheter	17 176 350	17 176 350



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Jakobsson
Styrelseordförande

Erica Miller

Ildiko Boström

Maria Wibler

Markus Hansson

Ola Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
RoRevision AB

Afrodita Cristea
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson
Medlemsrevisor



Årsredovisning 2023 - HSB Brf Erikstorp i Malmö

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 09:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

660D614D1F661

APR 15 2024 09:36AM

Deltagare



Apr 03 2024 04:35PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 07 2024 03:42PM	Lennart Jakobsson granskade dokumentet:
Apr 07 2024 03:43PM	 Lennart Ove Jakobsson signerade dokumentet
Apr 10 2024 04:35PM	Erica Miller granskade dokumentet:
Apr 10 2024 04:35PM	 ERICA MILLER signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:40AM	Ildiko Boström granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:41AM	 ILDIKO BOSTRÖM signerade dokumentet
Apr 03 2024 06:00PM	Maria Wibler granskade dokumentet:
Apr 03 2024 06:00PM	 Jennie Maria Wibler signerade dokumentet
Apr 04 2024 08:58AM	Markus Hansson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 08:59AM	 Markus Kristian Hansson signerade dokumentet
Apr 04 2024 08:47AM	Ola Persson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 08:48AM	 Ola Persson signerade dokumentet
Apr 10 2024 05:21PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Apr 15 2024 09:36AM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Apr 10 2024 04:39PM	Carina Persson granskade dokumentet:
Apr 10 2024 04:40PM	 CARINA LOUISE PERSSON signerade dokumentet
Apr 10 2024 04:40PM	Dokumentet har signerats



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 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 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 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 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 professionell 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. Risker 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse - HSB Brf Erikstorp i Malmö

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 08:09PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
661CED10C30BA
APR 15 2024 08:09PM

Deltagare

Empty box for participant details.

Registrerade händelser

- Apr 15 2024 11:03AM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
- Apr 15 2024 11:16AM Afrodita Cristea granskade dokumentet:
- Apr 15 2024 11:24AM  AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
- Apr 15 2024 03:00PM Carina Persson granskade dokumentet:
- Apr 15 2024 08:09PM  CARINA LOUISE PERSSON signerade dokumentet
- Apr 15 2024 08:09PM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

