



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Eriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eriksdal i Malmö

Org. nr 746000-5874

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Detta är föreningens 60:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens 240 lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

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

Total lägenhetsyta 15 764 kvm

Total lokalyta 459 kvm

Lägenheternas medelyta 65,7 kvm.

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

- Relining av avloppsrören påbörjades i mars 2021, och slutfördes juli 2022.
- Hissarna i alla tre husen har renoverats.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 22 juni 2022 18:00 (Mamlö folkdansares lokal, Sallerupsvägen 26); Stämman beslutade att välja Angelica Nilsson och Uran Qerkini till styrelseledamöter om 2 år; Lisa Hansson, Andreas Evaldsson och Oscar Dahl till styrelseledamot om 1 år; Kristoffer Aronesen och Dean Aloni till suppleanter om 1 år; Tryggve Wallin till lekmannarevisorer.

Styrelsen under verksamhetsåret

Under året har föreningens styrelse haft följande två sammansättningar:

2022-01-01 – 2022-06-22

Ordförande	Kristoffer Aronsen
Vice ordförande	Djenana Bulic
Sekreterare	Johanna Akujärvi
Ledamot	Nermana Bulic
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre
Suppleant	Kitty Yip
Suppleant	Bo Soulivong Höier

2022-06-22 – 2022-12-31

Ordförande	Oscar Dahl
Vice ordförande	Andreas Evaldsson
Sekreterare	Lisa Hansen
Ledamot	Angelica Nilsson
Ledamot	Uran Qerkini (Studie- och fritidsorganisatör)
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre
Suppleant	Kristoffer Aronsen
Suppleant	Dean Aloni

Lisa Hansen avgick 2023-02-13. Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten.

Firmatecknare två i förening

Angelica Nilsson, Andreas Evaldsson, Uran Qerkini och Oscar Dahl.

Revisorer

Tryggve Wallin samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Från och med 2022-06-22 Tryggve Wallin och Signe Wulff.

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

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Från och med 2022-06-22 Oscar Dahl (ordinarie) och Tryggve Wallin (ersättare).

Fastighetsförvaltare

Fastighetsförvaltning sköts genom avtal om Förvaltartjänst med HSB Malmö, gäller till och med 2023-07-31. Christian Höglund är förvaltare och Sara Boström är biträdande förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid Föreningsstämman 2022-06-22 röstades en helt ny styrelse in. Kristoffer Aronsen stannade kvar som suppleant från föregående styrelse.

Styrelsen har fortsatt att arbeta för att utbilda sig för att utföra uppdrag den fått genom att gå relevanta HSB kurser som inte krockar med arbete.

Styrelsen fortsätter att arbeta för att skapa en öppen och transparent förvaltning av uppdraget, med tydliga kontaktvägar till medlemmarna.

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-09-15. Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Arbetet med relining har slutförts.
- Hissarna i alla tre husen har renoverats.
- Uppdatering av föreningens p-platsavtal har slutförts.
- Byte ventilationsaggregat i trapphusen slutförts.
- Målning av utemöbler slutfört.
- Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll fortskrider.
- Justerat så Entrédörrar ej låses vid strömavbrott.
- Bytt porttelefonerna och leverantör till Sydantenn.
- Storstädning av trapphusen.
- Förstudie för installation av solceller.

Under 2023 planerar styrelsen att genomföra följande betydande åtgärder:

- Nya cykelskjul kommer att ersätta de gamla: startdatum är ännu inte fastställt.
- Källarmålning och sockel samt byte av belysning.
- Renovering av klimatskal (Östra Farmvägen 4).
- Renovering av tvättstugor och byte av utrustning.
- Underhåll av lekplatserna.

Under 2023 planerar styrelsen att färdigställa följande smärre åtgärder:

- Inventering av förråd.
- OVK: åtgärda resterande anmärkningar från besiktning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 685 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I december valde vi att höja årsavgiften för att budgeten som upprättades för 2023 samt resultatprognosen fram till 2027 visade att det föreligger behov av att höja årsavgiften kommande år med 4–5%. Detta på grund av de höjda räntorna, ökade energipriser och inflationen. Detta ses över årligen och skulle räntorna sänkas, inflationen och energipriserna lugna sig så kommer det ses över igen om en höjning av avgiften behövs.

Eftersom föreningens kostnader för p-platser har gått upp på grund av höjd arrendeavgift till Malmö stad och det nya digitala kösystemet, höjdes hyran för dem till 300 kr/mån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 434 820 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr, men förväntas kunna amortera 1,5 mkr under året 2023. Föreningens belåning motsvarar 2061 kr/kvm vilket innebär att en lägenhet på 59,5 kvm har 122 627 kr som andel av föreningens lån.

Kommentarer till årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Vi följer kontinuerligt både intäkter och utgifter och arbetar aktivt för att hålla våra kostnader och räntor på en låg nivå. Vi planerar att se över våra alternativ för energi. Vi har börjat kolla vad installation av solceller kan medföra för positiva effekter på vår ekonomi.

Styrelsen har under året 2021 fört diskussioner med Kakel idéa angående de åtaganden hyresgästen har enligt gällande hyreskontrakt. Styrelsen har noterat att hyresgästen inte debiterats för el- och värmeförbrukning under åren 2016 - 2021 och har därför debiterat den sammanlagda kostnaden under 2021. Kakel idéa har bestridit kraven och parterna för i dagsläget diskussioner om kravet. Medlingssammanträde har genomförts i Hyres- och Arrendenämnden i Malmö där föreningen representerades av juridiskt ombud. Ingen förlikning kunde nås och vidare diskussioner kommer att föras under 2023.

Arbetet har fortskridit under 2022. Ombuden har träffats framför domare i tingsrätten men ingen lösning kunde finnas. Tingsrätten finner att vi borde kunna lösa detta utan att gå till rättegång. Styrelsen försöker hitta en lösning så båda parter kan gå vidare utan att det ska krävas en rättegång. Detta ärende kommer fortsättas att försöka finna en lösning under år 2023.

Väsentliga avtal

Under 2022 har styrelsen tecknat följande avtal:

- Avtal med Svensk säkerhet har tecknats gällande skydds jakt på grund av problem med kaniner. 150,000 kr/år exkl. moms.
- Styrelsen har beslutat att anta offert av Plåttjänst för renovering av klimatskal (Östra Farmvägen 4). Offerten uppgick till 250 000 kr exkl. moms.
- Avtal med Securitas för att få rondering igen i källare och vind förväntas att tecknas under året 2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en stabil ekonomi och vårt mål är att det ska fortsätta så. Räntorna har höjts väldigt mycket och energipriserna har gått upp. Därav har vi gjort en höjning av avgiften för att vi ska fortsätta ha en stabil ekonomi.

Anledningen till att räntan höjts är att Riksbanken höjt styrräntan från noll i början av året till just nu 2,5 procent för att försöka slå tillbaka den höga inflationen och då får vi högre räntor på våra lån när de omförhandlas. Förhoppningen är att inflationen ska stabiliseras och att räntorna ska gå ner tillslut.

Vi i styrelsen följer utvecklingen och jobbar för att vi ska ha en stark ekonomi och att alla medlemmar ska trivas i föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 285 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Slutord

Det är medlemmar som utgör föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är vald av medlemmarna för att förvalta medlemmarnas gemensamma ägande enligt stadgarna och efter bästa förmåga. Vi i styrelsen fortsätter att jobba för att medlemmar ska känna att de kan påverka sin förening genom att vara tillgängliga i den mån som det är möjligt med tanke på att vi alla har krävande heltidsjobb, familj och andra fritidsåtaganden. Styrelsearbetet är en oerhört ansvarsfull fritidsverksamhet men även väldigt roligt och lärorikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	12 107	12 636	11 552	11 282	10 790
Rörelsens kostnader	-13 530	-9 882	-9 158	-10 288	-9 038
Finansiella poster, netto	-258	-116	-139	-134	-142
Årets resultat	-1 680	2 638	2 254	860	1 610
Likvida medel & fin placeringar	6 032	19 036	9 806	7 644	7 533
Skulder till kreditinstitut	33 435	33 435	16 452	16 475	16 498
Fond för yttre underhåll	9 869	9 971	9 573	9 020	9 204
Balansomslutning	64 688	66 121	46 078	43 716	42 833
Fastigheternas taxeringsvärde	211 794	199 663	199 663	199 663	143 269
Soliditet %	44	46	60	58	57
Räntekostnad kr/kvm	18	11	11	11	10
Låneskuld kr/kvm	2 105	2 105	1 014	1 017	1 017
Avgift kr/kvm	683	683	669	668	634

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	846 100	9 971 265	16 736 599	2 638 146	30 192 110
Avsättning år 2022 yttre fond		438 000	-438 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-540 716	540 716		0
Disposition av föregående års resultat:			2 638 146	-2 638 146	0
Årets resultat				-1 680 231	-1 680 231
Belopp vid årets utgång	846 100	9 868 549	19 477 461	-1 680 231	28 511 879

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 477 460
årets förlust	-1 680 231
	17 797 229

disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 797 229
	17 797 229

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 540 020	11 482 961
Övriga intäkter	3	567 758	1 152 952
		12 107 778	12 635 913
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-494 059	-392 117
Periodiskt underhåll	5	-540 716	-242 500
Fastighetsavgift/skatt		-382 500	-376 790
Driftskostnader	6	-5 960 254	-5 782 347
Övriga externa kostnader	7	-1 649 413	-761 829
Arvoden och sociala kostnader	8	-475 273	-82 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 737 890	-954 331
Tomträttsavgäld	9	-1 289 860	-1 289 860
		-13 529 966	-9 881 870
Rörelseresultat		-1 422 187	2 754 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 281	51 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 325	-167 812
		-258 044	-115 897
Årets resultat		-1 680 231	2 638 146

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	57 475 417	34 076 307
Pågående nyanläggningar och förskott	11	12 501	10 994 828
		57 487 919	45 071 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		57 488 910	45 072 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	666 298
Avgifts- och hyresfordringar		7 825	4 592
Avräkningskonto HSB Malmö		6 032 243	10 035 627
Övriga fordringar	13	19 860	185 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 139 278	1 157 067
		7 199 206	12 048 706
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	0	9 000 000
		0	9 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 199 206	21 048 706
SUMMA TILLGÅNGAR		64 688 116	66 120 832

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	16	9 868 549	9 971 265
		10 714 649	10 817 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 477 460	16 736 598
Årets resultat		-1 680 231	2 638 146
		17 797 229	19 374 744
Summa eget kapital		28 511 878	30 192 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	30 381 360	28 434 820
Summa långfristiga skulder		30 381 360	28 434 820
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		9 889	9 889
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	3 053 460	5 000 000
Leverantörsskulder		440 008	643 043
Aktuella skatteskulder		28 597	33 073
Övriga skulder	20	23 026	22 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 239 898	1 785 076
Summa kortfristiga skulder		5 794 878	7 493 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 688 116	66 120 832

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 680 231	2 638 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 737 890	954 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 057 659	3 592 477
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		846 115	-936 683
Förändring av kortfristiga skulder		249 718	421 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 153 492	3 077 759
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-15 156 875	-10 830 809
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 156 875	-10 830 809
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	16 982 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	16 982 807
Årets kassaflöde		-13 003 383	9 229 757
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 035 627	9 805 870
Likvida medel vid årets slut		6 032 243	19 035 627

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 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 2,62 % (exklusive restvärdesavskrivning av hissar).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	10 795 776	10 795 776
Årsavgifter lokaler	58 440	58 440
Hysesintäkter lokaler och förråd	206 454	181 880
Hysesintäkter garage och p-platser	479 350	446 865
	11 540 020	11 482 961

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	97 176	72 631
Ersättning försäkringsskador	63 027	0
El moms	407 555	447 545
Vidarefakturerering konsumtionsavgifter	0	632 776
	567 758	1 152 952

Not 4 Löpande underhåll

	2022	2021
Reparationer, bostäder	6 484	13 409
Reparationer av gemensamma utrymmen	69 105	21 752
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	63 241	59 427
Reparationer av installationer	36 527	5 447
Reparationer, VA/sanitet	14 635	26 034
Reparationer, Värme	83 117	18 398
Reparationer, Ventilation	72 273	101 242
Reparationer el/tele	6 899	14 049
Reparationer hissar	17 255	16 794
Reparationer av byggnader utvändigt	2 660	0
Reparationer, TV/antennutrustning	609	19 476
Reparation av markytor	88 099	21 997
Reparation av p-platser	0	10 956
Försäkringsskador	30 963	43 503
Reparation, övrigt	2 191	19 633
Öresjustering	1	0
	494 059	392 117

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	242 500
Periodiskt underhåll ventilation	403 000	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	101 622	0
Planerat UH lokaler	36 094	0
	540 716	242 500

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 542 242	1 415 821
El	868 751	784 749
Uppvärmning	1 717 984	1 814 026
Vatten	620 889	621 543
Sophämtning	278 665	287 132
Kabel-TV	81 452	80 801
Bredband	134 162	167 009
Bevakningskostnader	-4 398	154 036
Arrendeavgift	76 138	73 920
Servicekostnader för fördelningsmätning	47 865	28 324
Brandskydd	41 320	90 653
Fastighetsförsäkringar	134 571	126 833
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	420 614	137 500
Öresjustering	-1	0
	5 960 254	5 782 347

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	273 192	260 822
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 938	37 190
Fastighetsjour	71 058	52 020
Revisionsarvoden	29 000	28 000
Avgifter för juridiska åtgärder	322 241	161 687
Övriga externa kostnader	104 614	121 265
Befarade kundförluster	737 526	0
Medlemsavgift HSB	100 845	100 845
Öresjustering	-1	0
	1 649 413	761 829

Not 8 Arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden		
Styrelsearvode*	310 800	95 200
Revisorarvode	38 850	-12 796
Övriga arvoden	11 995	-19 936
	361 645	62 468
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	113 628	19 628
	113 628	19 628
Totala arvoden och sociala kostnader	475 273	82 096

*Kommentar: Kostnaden för styrelsearvodet år 2022 är högre än beslutet vid årsstämman 2022 då det fattades ett retroaktivt beslut för arvode till styrelsen för tiden januari--juni med beloppet 119 000 kr. Totala styrelsearvodet som stämman fattade beslut om vid årsstämman 2021 var 214 200 kr. Av kostnaden för styrelsearvodet 2022 är 191 800 kr hänförligt till verksamhetsåret och resterande belopp 119 000 kr avser 2021.

Not 9 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Tomträttsavgäld	1 289 860	1 289 860
	1 289 860	1 289 860

Nuvarande tomträttsavgäld gäller från 2021-01-01, ny tomträttsavgäld fr o m 2031-01-01.

Not 10 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 724 493	57 724 493
Årets investeringar (relining)	21 185 000	0
Årets investering (hissar)	4 952 000	0
Utrangering hissar	-982 472	0
Öresjustering	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 879 022	57 724 493
Ingående avskrivningar	-23 648 186	-22 693 855
Utrangering hissar	982 472	0
Öresjustering	-1	0
Årets avskrivningar	-2 737 890	-954 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 403 605	-23 648 186
Bokfört värde byggnader	57 475 417	34 076 307
Taxeringsvärden byggnader	137 053 000	120 922 000
Taxeringsvärden mark	74 741 000	78 741 000
	211 794 000	199 663 000

I årets avskrivningar ingår restvärdesavskrivning för hissar, kostnaden motsvarar det bokförda restvärde som hissarna hade 2022-12-31. Beloppet uppgår till 566 705 kr.

Not 11 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 994 828	164 019
Årets investeringar	15 156 875	10 830 809
Omklassificeringar	-26 139 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 501	10 994 828
Utgående redovisat värde	12 501	10 994 828

Pågående byggnation avser utredning av installation av solceller. Beslut om installation/investering av solceller kommer att fattas av medlemmarna vid en stämma.

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 860	181 550
Andra kortfristiga fordringar	0	3 572
	19 860	185 122

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	141 938	134 571
Förutbetald kabel-tv /bredband	44 982	44 499
Förutbetald bevakning	0	27 645
Förutbetald tomträttsavgäld och arrende	687 064	682 999
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 545
Förutbetald kostnad, Anticimex	91 076	80 300
Upplupen intäkt el IMD	174 217	145 887
Förutbetald kostnad fördelningsmätning el IMD	0	20 621
Öresjustering	1	0
	1 139 278	1 157 067

Not 15 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
Fastränteplaceringar i HSB Malmö Ek. för.	0	9 000 000
	0	9 000 000

Föreningen har tagit sin bundna placering i anspråk under 2022.

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	9 971 265	9 572 765
Avsättning yttre fond	438 000	641 000
Ianspråkstagande	-540 716	-242 500
	9 868 549	9 971 265

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	34 844 000	34 844 000
	34 844 000	34 844 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 053 460 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 053 460	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	30 381 360	28 434 820
	33 434 820	33 434 820

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20	3 053 460	3 053 460
Swedbank Hypotek	1,23	2027-11-25	8 381 360	8 381 360
Stadshypotek	0,79	2026-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,93	2026-09-30	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,91	2024-12-20	5 000 000	5 000 000
			33 434 820	33 434 820

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	714
Lagstadgade sociala avgifter	0	748
Depositioner	21 360	21 360
Övriga kortfristiga skulder	1 666	0
	23 026	22 822

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	20 210	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 112 578	1 055 858
Upplupen kostnad värme	252 258	291 953
Upplupen kostnad el	110 700	89 497
Upplupen kostnad vatten	0	51 871
Upplupen kostnad sophämtning	14 284	43 512
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupna kostnader för arvoden och sociala avgifter	145 994	143 879
Upplupen kostnad för juridiska åtgärder	40 696	46 688
Upplupen kostnad OVK	414 565	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel/städ	45 992	0
Övriga upplupna kostnader	57 621	11 818
	2 239 898	1 785 076

HSB Brf Eriksdal i Malmö
Org.nr 746000-5874

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö 2023-05-24

Oscar Dahl

Bengt Skånhamre

Angelica Nilsson

Andreas Evaldsson

Uran Qerkini

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-02

Camilla Bakklund
Revisor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tryggve Wallin
av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksdal i Malmö, org.nr. 746000-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2022 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 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 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 2023-06-02

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tryggve Wallin
Av föreningen vald revisor

Specifikation till Not 6	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
4011 Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	10 348	0
4012 Reparation och underhåll av maskiner,fast.sk.	0	6 535
4040 Obligatoriska besiktningkostnader	8 986	8 168
4041 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	420 614	137 500
4042 Hissbesiktning/serviceavtal hiss	27 324	8 341
4070 Snörenhållning	111 040	115 630
4081 Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	36 882
4082 Fastighetsskötsel, Grundavtal	398 757	363 983
4083 Städ, Grundavtal	156 478	161 713
4084 Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	9 230	101 559
4086 Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	94 257	110 098
4087 Städ, Extradebiteringar	31 477	0
4088 Serviceavtal	265 993	82 360
4310 Elavgifter för drivkraft och belysning	868 751	784 749
4323 Uppvärmning, fjärrvärme	1 717 984	1 814 026
4330 Vatten	620 889	621 543
4340 Sophämtning	267 386	274 488
4348 Container	9 572	10 904
4349 Övrig renhållning	1 707	1 740
4435 Brandskydd	41 320	90 653
4442 Arrendeavgift	76 138	73 920
4461 Bredband	134 162	167 009
4410 Fastighetsförsäkringar	134 571	126 833
4430 Bevakningskostnader	-4 398	154 036
4460 Kabel-TV	81 452	80 801
6430 Servicekostnader för fördelningsmätning	47 865	28 324
6484 Förvaltaravtal	428 352	420 552
Summa driftskostnader	5 960 254	5 782 347

Specifikation till Not 7	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
5410 Förbrukningsinventarier	0	79
5460 Förbrukningsmaterial	4 167	5 982
6110 Kontorsmateriel och trycksaker	24 992	13 886
6211 Telefon	485	1 599
6212 Mobiltelefon	5 679	1 340
6230 Datakommunikation	1 239	0
6250 Postbefordran	0	240
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	322 241	161 687
6321 Inkasso	2 136	4 240
6353 Konstaterade förluster på kundfordringar	737 526	0
6421 Revisionsarvoden	29 000	28 000
6481 Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	273 192	260 823
6482 Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 938	37 190
6486 Överlåtelseavgift	39 762	30 911
6487 Pantförskrivningsavgift	19 271	18 559
6489 Underhållsplan	13 360	13 125
6490 Övriga förvaltningskostnader	57 698	38 895
6550 Konsultarvoden	0	36 339
6553 Kostnad för hemsida	462	330
6570 Bankkostnader	604	1 029
6575 Pantbrev/fastighetslån	-50	0
6576 Aviavgifter	0	120
6810 Föreningsstämma/styrelsemöte	5 870	283
6821 Föreningsverksamhet	0	61
6985 Medlemsavgift HSB	100 845	100 845
6991 Övriga kostnader, avdragsgilla	0	6 268
	1 649 413	761 829

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.