



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5874 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Katrinelund 12	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 13	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 14	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1900 och 1961

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	116
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15764
1	lokaler (hyresrätt)	343
165	p-platser (varav 3 MC-platser)	0
Totalt 408 objekt		16223

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 154 st 2 rok, 80 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oscar Dahl	Ordförande	2022-06-23	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2020-11-30	
Angelica Nilsson	Ledamot	2022-06-23	2023-12-21
Andreas Evaldsson	Ledamot	2022-06-23	
Uran Qerkini	Ledamot	2022-06-23	
Lisa Hansen	Ledamot	2022-06-23	2023-03-28
Kristoffer Aronsen	Suppleant	2022-06-23	
Dean Aloni	Suppleant	2022-06-23	2023-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Dahl, Andreas Evaldsson, Uran Qerkini, Kristoffer Aronsen och .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Evaldsson, Uran Qerkini och Oscar Dahl.

Revisorer har varit: Tryggve Wallin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tryggve Wallin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-27.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid Föreningsstämman 2023-06-20 röstades samma ledamöter in som satt sedan föregående år. Vår sekreterare Angelica Nilsson lämnade sitt uppdrag som sekreterare 2023-10-30. Kristoffer Aronsen har fortsatt som suppleant men tagit på sig ansvar då vi blev en ledamot mindre i styrelsen. Styrelsen har fortsatt att arbeta för att utbilda sig för det förtroendeuppdrag 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.

Ekonomi

Efter vårt årliga budgetmöte med HSBs ekonom valde vi att höja årsavgiften med 5 % f.r.o.m 01-01-2024 för att budgeten som upprättades för 2024 samt resultatprognosen fram till 2028 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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 434 820 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. Föreningens belåning motsvarar 2061 kr/kvm vilket innebär att en lägenhet på 59,5 kvm har 122 627 kr som andel av föreningens lån. Styrelsen har även tagit med i budgetanalysen att vi ska börja amortera på lånen så vi kan hantera underhåll av fastigheten i framtiden och samtidigt vidbehålla en god ekonomi.

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.

Twisten med kakelidea är över. Vi har ingått i förlikning och nytt hyresavtal har skrivits som är tydligare för att en tvist ej ska uppstå igen.

Väsentliga avtal

Under 2023 har styrelsen tecknat följande avtal:

- Avtal med Ultra Clean 13 990 kr/månad exkl moms, för städning pga vi fick mycket klagomål på förra leverantören.
- Avtal med Securitas 11 895 kr/månad för rondering i våra fastigheter.
- Styrelsen beslutade att anta offert från Nansen Måleri AB för Källarmålning och sockel samt byte av belysning. Offerten uppgick till 1 095 000 kr exkl moms.
- Styrelsen beslutade att anta offert från Nansen Måleri AB för underhåll och installation av ny gårdsbelysning. Offerten uppgick till 442 000 kr exkl moms.
- Förliknings avtal med Kakelidea samt nytt hyresavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en stabil ekonomi och vårt mål är att vidbehålla det. Räntor, inflation och energipriser har stigit de senaste åren vilket påverkar oss. När våra lån omförhandlas får vi högre räntor i nuläget. Vi har valt att börja amortera på våra lån för att vi ska kunna fortsätta ha en stabil ekonomi och lånen ska vara amorterade till nästa gång vi behöver upprepa de stora underhållen på våra fastigheter. Vi i styrelsen följer utvecklingen och jobbar för att vi ska ha en stark ekonomi och att alla medlemmar ska trivas i föreningen.

Styrelsens 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts.

Årtal	Ändamål
2009	• Putsning och målning av fasadsocklar • Utbyte av kall- och varmvattenstammar, radiatorer samt värmecentraler
2010	• Bättring och målning av källarna samt tvättstugor.
2011	• Ny belysning på vindarna • Besiktning och renovering av lekplats
2012	• Ombyggnation av avfallshantering samt utökning av parkeringsplatser • Fasadrenovering • Installation av överspänningsskydd
2013	• Målning av balkongväggar • Stamspolning avlopp
2014	• Fönsterrenovering • Tvättat stenplattor och fyllt i med stennjöl • OVK-Besiktning
2015	• Takrenovering Eriksdalsgatan 3 • Nya stiuprör Eriksdalsgatan 3 • Förbättring av slänt mot Sallerupsvägen • Renoverat trappor mot Sallerupsvägen • Utbyte av torskåpen i samtliga tvättstugor • Renovering av lokalen på Östra Farmvägen • Stor service på ventilationsaggregaten • Utbyte av trapphusbelysning • Bättringsmålning i trapphusen
2016	• Underhåll av dörröppnare • Underhåll av utebelysning
2017	• Renovering och sanering av tre lokaler/Förråd
2018	Inga större åtgärder genomfördes.
2019	• Takrenovering fastigheterna 5 och 7.
2020	• Radonmätning • Nya källardörrar • Nya prottelefoner och nytt taggsystem • IMD-el, gemensamt elabonemang • Gemensamt bredband från Bahnhof
2021	• Relingning av avloppsstammar i samtliga fastigheter
2022	• Renovering av Hissarna i samtliga fastigheter • Byte ventilationsaggregat i trapphusen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2023-09-27. Föreningen har en underhållsplan som redoviar fastighetens underhållsbehov och vi fortsätter att följa den för att vidbehålla en fastigheterna i gott skick.

- Källarmåling och sockel samt byte av belysning.
- Renovering av klimatskal (Östra Farmvägen 4).
- Byte av utrustning i tvättstugor. (Pågående och utrustning byts ut löpande då det behövs)

Föreningen planerar att utföra följande större åtgärder under de närmsta 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	• Underhåll av utebelysningen • Nya cykelskjul kommer att ersätta de gamla • Målning av trapphusen • Byte av utrustning i tvättstugor
2025	• Renovera tvättstugorna • Underhåll av belysningen i Entréerna • Byte av utrustning i tvättstugor
2026	• Underhåll av Låssystem, byte cylinder och kista • OVK- besiktning, F-system, lägenheter • Rensning ventkanaler, F-system, lägenheter/lokaler • Byte av utrustning i tvättstugor
2027	• Underhåll av avloppsledningar, rensning • Underhåll av betonggolvet, målning marmofloor • Byte av utrustning i tvättstugor
2028	• Tegelfogar, omfogning 100 % av ytan • Underhåll av balkongräcken plåt profilerad, byte • Fasadställningar, murarställning • Underhåll av tegel, byte fönsterbalkar • Byte av utrustning i tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Medlemsinformation

Under året har 19 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	160	197	240	179
Skuldsättning, kr/kvm	2 061	2 061	2 061	1 014	1 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 105	2 105	2 105	1 036	1 037
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	198	199	161	157
Årsavgifter, kr/kvm	756	709	712	684	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	93	89	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	828	746	779	712	695
Nettoomsättning, tkr	12 737	11 948	11 483	11 475	11 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 371	-1 680	2 638	2 254	860
Soliditet, %	43	44	46	60	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för årsavgift/kvm och nettoomsättning är omräknade för samtliga år enl den definition som finns i BFNAR 2023:12. I beloppet för årsavgift ska även el IMD beräknas.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Avvikelsen år 2022 beror på lägre intäkter för el IMD.

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).
Avvikelsen år 2022 beror på lägre intäkter för el IMD.

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.

Kommentarer till årets resultat

Twisten med kakelidea är över. Vi har ingått i förlikning och nytt hyresavtal har skrivits som är tydligare för att en tvist ej ska uppstå igen.

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. Styrelsen beräknar att föreningen årligen behöver höja årsavgifterna med 4-5% enl de idag kända förutsättningar och för de på sikt kommande större underhållsåtgärder/investeringar bedömer styrelsen till största del finansiera med nyupplåning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	846 100	0	0	846 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 868 549	0	-1 653 061	8 215 488
S:a bundet eget kapital, kr	10 714 649	0	-1 653 061	9 061 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 477 460	-1 680 231	1 653 061	19 450 290
Årets resultat, kr	-1 680 231	1 680 231	-1 371 289	-1 371 289
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 797 229	0	281 772	18 079 001
S:a eget kapital, kr	28 511 878	0	-1 371 289	27 140 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 228 061 kr

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	17 797 229
Årets resultat, kr	-1 371 289
Reservation till underhållsfond, kr	-575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 228 061
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 079 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 079 001
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	12 737 080	11 947 575
Övriga intäkter	3	689 028	160 203
		13 426 108	12 107 778
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-571 934	-494 059
Periodiskt underhåll	5	-2 228 061	-540 716
Fastighetsavgift/skatt		-399 300	-382 500
Driftskostnader	6	-6 513 834	-5 960 254
Övriga externa kostnader	7	-795 472	-1 649 413
Arvoden och sociala kostnader	8	-340 739	-475 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 173 227	-2 737 890
Tomträttsavgäld	9	-1 289 860	-1 289 860
		-14 312 426	-13 529 966
Rörelseresultat		-886 318	-1 422 187
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 168	33 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 139	-291 325
		-484 971	-258 044
Årets resultat		-1 371 289	-1 680 231

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	55 302 191	57 475 417
Pågående nyanläggningar och förskott	11	39 676	12 501
		55 341 867	57 487 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		55 342 858	57 488 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		273	0
Avgifts- och hyresfordringar		18 053	7 825
Avräkningskonto HSB Malmö		6 410 612	6 032 243
Övriga fordringar	13	444 246	19 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 294 124	1 139 278
		8 167 308	7 199 206
Summa omsättningstillgångar		8 167 308	7 199 206
SUMMA TILLGÅNGAR		63 510 166	64 688 116

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	15	8 215 488	9 868 549
		9 061 588	10 714 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 450 290	19 477 460
Årets resultat		-1 371 289	-1 680 231
		18 079 001	17 797 229
Summa eget kapital		27 140 589	28 511 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	28 434 820	30 381 360
Summa långfristiga skulder		28 434 820	30 381 360
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		9 889	9 889
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 000 000	3 053 460
Leverantörsskulder		832 745	440 008
Aktuella skatteskulder		19 371	28 597
Övriga skulder	19	21 360	23 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 051 392	2 239 898
Summa kortfristiga skulder		7 934 757	5 794 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 510 166	64 688 116

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 371 289	-1 680 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 173 227	2 737 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		801 938	1 057 659
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-589 733	846 115
Förändring av kortfristiga skulder		193 339	249 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405 544	2 153 492
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-27 175	-15 156 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 175	-15 156 875
Årets kassaflöde		378 369	-13 003 383
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 032 243	19 035 627
Likvida medel vid årets slut		6 410 612	6 032 243

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 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 % .

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 335 200	10 795 776
Årsavgifter lokaler	61 368	58 440
Hysesintäkter lokaler och förråd	195 062	206 454
Hysesintäkter garage och p-platser	531 024	479 350
El moms, IMD (Individuell Mätning Debitering)	614 426	407 555
	12 737 080	11 947 575

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabelTV/bredband och el IMD.
El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	99 331	97 176
Ersättning försäkringsskador	173 571	63 027
Elstöd	416 126	0
	689 028	160 203

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Reparationer, bostäder	2 730	6 484
Reparationer av gemensamma utrymmen	151 379	69 105
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	37 675	63 241
Reparationer av installationer	33 684	36 527
Reparationer, VA/sanitet	26 381	14 635
Reparationer, Värme	68 428	83 117
Reparationer, Ventilation	6 075	72 273
Reparationer el/tele	16 238	6 899
Reparationer hissar	34 621	17 255
Reparationer av byggnader utvändigt	27 854	2 660
Reparationer, TV/antennutrustning	21 658	609
Reparation av markytor	90 635	88 099
Reparation av lokaler	16 250	0
Försäkringsskador	33 225	30 963
Reparation, övrigt	5 100	2 191
Öresjustering	1	1
	571 934	494 059

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 489 578	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	4 500	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	403 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	389 952	101 622
Planerat UH lokaler (fasad Östra Farmvägen 4)	344 031	36 094
	2 228 061	540 716

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 731 752	1 542 242
El	1 057 381	868 751
Uppvärmning	1 999 873	1 717 984
Vatten	775 664	620 889
Sophämtning	348 889	278 665
Kabel-TV	84 562	81 452
Bredband	145 893	134 162
Bevakningskostnader	50 281	-4 398
Arrendeavgift	84 268	76 138
Servicekostnader för fördelningsmätning	15 554	47 865
Brandskydd	77 779	41 320
Fastighetsförsäkringar	141 938	134 571
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	420 614
Öresjustering	0	-1
	6 513 834	5 960 254

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	280 866	273 192
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	28 288	10 938
Fastighetsjour	127 938	71 058
Revisionsarvoden	26 375	29 000
Avgifter för juridiska åtgärder	125 000	322 241
Övriga externa kostnader	88 326	104 614
Befarade kundförluster	0	737 526
Medlemsavgift HSB	100 845	100 845
Förbrukningsinventarier	13 294	0
Datorutrustning och programvara	4 540	0
Öresjustering	0	-1
	795 472	1 649 413

Not 8 Arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden		
Styrelsearvode*	210 000	310 800
Revisorarvode	44 025	38 850
Övriga arvoden	5 250	11 995
	259 275	361 645
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	81 464	113 628
	81 464	113 628
Totala arvoden och sociala kostnader	340 739	475 273

*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 hänförbart till verksamhetsåret och resterande belopp 119 000 kr avser 2021.

Not 9 Tomträttsavgäld

	2023	2022
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 879 022	57 724 493
Årets investeringar (relining)	0	21 185 000
Årets investering (hissar)	0	4 952 000
Utrangering hissar	0	-982 472
Öresjustering	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 879 022	82 879 022
Ingående avskrivningar	-25 403 605	-23 648 186
Utrangering hissar	0	982 472
Öresjustering	1	-1
Årets avskrivningar	-2 173 227	-2 737 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 576 831	-25 403 605
Bokfört värde byggnader	55 302 191	57 475 417
Taxeringsvärden byggnader	137 053 000	137 053 000
Taxeringsvärden mark	74 741 000	74 741 000
	211 794 000	211 794 000

Not 11 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 501	10 994 828
Årets investeringar	39 676	15 156 875
Omklassificeringar	-12 501	-26 139 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 676	12 501
Utgående redovisat värde	39 676	12 501

Pågående byggnation avser nybyggnation av cykelskjul. Ännu finns inga uppgifter om beräknat pris och färdigställandetidpunkt då projektet är i utredningsfas.

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	444 246	19 860
	444 246	19 860

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	162 559	141 938
Förutbetald kabel-tv /bredband	45 575	44 982
Förutbetald bevakning	49 080	0
Förutbetald tomträttsavgäld och arrende	690 021	687 064
Förutbetald kostnad, Anticimex	96 905	91 076
Upplupen intäkt el IMD	228 000	174 217
Förutbetald kostnad fördelningsmätning el IMD	21 984	0
Öresjustering	0	1
	1 294 124	1 139 278

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	9 868 549	9 971 265
Avsättning yttre fond	575 000	438 000
Ianspråkstagande	-2 228 061	-540 716
	8 215 488	9 868 549

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	34 844 000	34 844 000
	34 844 000	34 844 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 000 000 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 000 000	3 053 460
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	28 434 820	30 381 360
	33 434 820	33 434 820

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20	0	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
Nodea Hypotek	4,82	2025-09-17	3 053 460	0
			33 434 820	33 434 820

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	21 360	21 360
Övriga kortfristiga skulder	0	1 666
	21 360	23 026

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 426	20 210
Förutbetalda hyror och avgifter	1 234 441	1 112 578
Upplupen kostnad värme	291 743	252 258
Upplupen kostnad el	97 871	110 700
Upplupen kostnad vatten	66 324	0
Upplupen kostnad sophämtning	26 202	14 284
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupna kostnader för arvoden och sociala avgifter	188 870	145 994
Upplupen kostnad för juridiska åtgärder	0	40 696
Upplupen kostnad OVK	0	414 565
Upplupen kostnad fastighetsskötsel/städ	35 830	45 992
Övriga upplupna kostnader	37 685	57 621
Upplupen kostnad systematiskt brandskyddskontroll	30 000	0
	2 051 392	2 239 898

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Oscar Dahl

Bengt Skånhamre

Uran Qerkini

Andreas Evaldsson

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

Camilla Bakklund
Revisor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tryggve Wallin
av föreningen vald revisor

Not 6 detaljer

	2023	2022
Driftskostnader		
4011 Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	16 884	10 348
4040 Obligatoriska besiktningkostnader	3 563	8 986
4041 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	420 614
4042 Hissbesiktning/serviceavtal hiss	16 793	27 324
4070 Snörenhållning	79 744	111 040
4082 Fastighetsskötsel, Grundavtal	447 494	398 757
4083 Städ, Grundavtal	273 200	156 478
4084 Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	9 230
4086 Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	628	94 257
4087 Städ, Extradebiteringar	49 226	31 477
4088 Serviceavtal	391 341	265 993
4310 Elavgifter för drivkraft och belysning	1 057 381	868 751
4323 Uppvärmning, fjärrvärme	1 999 873	1 717 984
4330 Vatten	775 664	620 889
4340 Sophämtning	340 801	267 386
4348 Container	3 252	9 572
4349 Övrig renhållning	4 836	1 707
4410 Fastighetsförsäkringar	141 938	134 571
4430 Bevakningskostnader	50 281	-4 398
4435 Brandskydd	77 779	41 320
4442 Arrendeavgift	84 268	76 138
4460 Kabel-TV	84 562	81 452
4461 Bredband	145 893	134 162
6430 Servicekostnader för fördelningsmätning	15 554	47 865
6484 Förvaltaravtal	452 880	428 352
Summa Driftskostnader	6 513 834	5 960 254

Not 7 detaljer

	2023	2022
Övriga externa kostnader		
5410 Förbrukningsinventarier	13 294	0
5420 Datorutrustning och programvara	4 540	0
5460 Förbrukningsmaterial	11 697	4 167
6110 Kontorsmateriel och trycksaker	6 642	24 992
6211 Telefon	0	485
6212 Mobiltelefon	7 698	5 679
6230 Datakommunikation	1 414	1 239
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	125 000	322 241
6321 Inkasso	3 918	2 136
6353 Konstaterade förluster på kundfordringar	0	737 526
6421 Revisionsarvoden	26 375	29 000
6481 Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	280 866	273 192
6482 Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	28 288	10 938
6486 Överlåtelseavgift	19 165	39 762
6487 Pantförskrivningsavgift	12 850	19 271
6489 Underhållsplan	14 184	13 360
6490 Övriga förvaltningskostnader	113 754	57 698
6550 Konsultarvoden	15 813	0
6553 Kostnad för hemsida	0	462
6570 Bankkostnader	250	604
6575 Pantbrev/fastighetslån	0	-50
6810 Föreningsstämma/styrelsemöte	7 196	5 870
6821 Föreningsverksamhet	397	0
6985 Medlemsavgift HSB	100 845	100 845
6991 Övriga kostnader, avdragsgilla	1 287	0
Summa övriga externa kostnader	795 472	1 649 413

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 2023-01-01--2023-12-31.

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.

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 2023-01-01--2023-12-31 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tryggve Wallin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

OSCAR DAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 17:35:30



URAN QERKINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:32:51



ANDREAS EVALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:18:01



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:53:23



TRYGGVE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:06:58



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:39:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TRYGGVE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:08:23



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:39:20



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.