

Styrelsen för HSB Brf Erikstorp i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

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

2022	Fönsterrenovering
2021	Omläggning av marksten på innergården
2021	Installation av elmätare för IMD av el.
2020	Nytt inpasseringssystem för entrédörrar
2020	Digitalt bokningssystem för tvättstugor och fritidslokal
2020	Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof
2019	Förstärkning av brandskydd i källaren
2019	Åtgärder av dagvattensystemet mellan trappa C och D

2018	Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D
2017	Byggt miljöhus på gården
2016	OVK
2015, 2017	Relinat samtliga avloppsstammar
2014	Dränering av östra sidan av fastigheten
2014	Nya entrédörrar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Tuppen, Tessins väg 10 den 25 april 2022.
Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lennart Jakobsson
Vice ordförande	Ola Persson
Sekreterare	Erica Miller
Ledamot	Cristian Ekström Vidal
Ledamot	Per Wollmer
Ledamot	Maria Wibler
Utsedd av HSB	Markus Hansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erica Miller, Cristian Ekström Vidal och Per Wollmer. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Lennart Jakobsson, Ola Persson, Erica Miller, Per Wollmer, Maria Wibler och Cristian Ekström Vidal.

Revisorer

Carina Persson intern revisor, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Fredrika Hansson och Julia Alm.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ola Person och Per Wollmer

Vicevärd

Patrik Li, Bredablick Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2022 genomfördes fönsterbyte, renovering av skorstenar samt taksäkerhet.

Under året beslutades att Bredablick från och med 2023-01-01 skulle anlitas för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning. På grund av samarbetssvårigheter så sades fastighetsskötavtalet upp i förtid och avtalet med Bredablick påbörjades 2022-11-01. I samband med detta beslut sades avtalet om ekonomisk förvaltning från HSB upp.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vice ordförande (delegerad av styrelsen) hösten 2022. Vid besiktningen framkom att huset är i gott skick och att inget nytt framkommit utöver det som finns i underhållsplanen.

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

2023 Renovering av ventilation.

Planerade åtgärder ska finansieras delvis med egna medel och delvis med nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 699 kr kvm bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 232 130 kr. Under året har föreningen amorterat 143 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

Kommentarer till Årets resultat

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är i dagsläget kända

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar (135 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 173	5 040	4 883	4 763	4 716
Rörelsens kostnader	-5 237	-4 594	-4 162	-4 343	-3 499
Finansiella poster	-159	-9	-8	-10	-11
Årets resultat	-223	437	721	410	1 206
Likvida medel & fin placeringar	567	5 094	4 921	4 314	3 501
Skulder till kreditinstitut	15 232	1 830	1 853	1 876	1 899
Fond för yttre underhåll	5 056	4 638	4 523	4 262	4 455
Balansomslutning	27 361	14 768	14 429	13 788	13 158
Fastighetstaxering	139 813	127 711	127 711	127 711	104 601
Soliditet %	43	81	80	78	79
Räntekostnad kr/kvm	24	2	2	2	2
Låneskuld kr/kvm	2 241	269	273	276	279
Avgift kr/kvm	699	694	670	646	643

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 417	4 637 846	6 624 996	436 824	11 925 083
Avsättning år 2022 yttre fond		443 000	-443 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-25 047	25 047		0
Disposition av föregående års resultat:			436 824	-436 824	0
Årets resultat				-223 313	-223 313
Belopp vid årets utgång	225 417	5 055 799	6 643 867	-223 313	11 701 770

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 643 868
årets förlust	-223 313
	6 420 555
disponeras så att i ny räkning överföres	6 420 555
	6 420 555

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			
Omsättning	2	5 076 069	4 997 577
Övriga intäkter	3	96 477	42 285
		5 172 546	5 039 862
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-418 240	-329 199
Planerat underhåll	5	-25 048	-176 478
Fastighetsavgift/skatt		-177 625	-170 305
Driftskostnader	6	-3 006 404	-2 855 072
Övriga kostnader	7	-509 191	-332 345
Personalkostnader	8	-280 090	-273 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-820 119	-457 204
		-5 236 717	-4 594 269
Rörelseresultat		-64 171	445 593
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 251	5 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 393	-14 429
		-159 142	-8 770
Årets resultat		-223 313	436 824

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 512 774	9 188 779
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	247 855
		26 512 774	9 436 634
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 513 274	9 437 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 316	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 099
Avräkningskonto HSB Malmö		567 322	5 094 331
Övriga fordringar	12	58 487	45 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 175	175 016
		847 300	5 330 625
Summa omsättningstillgångar		847 300	5 330 625
SUMMA TILLGÅNGAR		27 360 574	14 767 759

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Fond för yttre underhåll	14	5 055 799	4 637 846
		5 281 216	4 863 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 643 868	6 624 996
Årets resultat		-223 313	436 824
		6 420 555	7 061 820
Summa eget kapital		11 701 771	11 925 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 284 130	0
Summa långfristiga skulder		3 284 130	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 948 000	1 830 085
Leverantörsskulder		0	215 886
Aktuella skatteskulder		9 369	2 049
Övriga skulder	18	95 281	99 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	322 023	695 577
Summa kortfristiga skulder		12 374 673	2 842 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 360 574	14 767 759

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-223 313

436 824

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

820 119

457 204

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

596 806

894 028

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 684

-78 016

Förändring av kortfristiga skulder

-195 062

-76 770

Kassaflöde från den löpande verksamheten

358 060

739 242

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-543 201

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-18 144 114

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-18 144 114

-543 201

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amortering av lån

13 402 045

-22 940

Amortering av lån

-143 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 259 045

-22 940

Årets kassaflöde

-4 527 009

173 101

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 094 331

4 921 230

Likvida medel vid årets slut

567 322

5 094 331

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.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 41 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker 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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 589 988	4 556 562
Årsavgift lokaler	277 299	278 430
El moms	128 450	99 289
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	0	2 400
Hyror förråd	600	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	78 120	58 590
Andrahandsuthyrningar	1 612	4 706
	5 076 069	4 999 977

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	74 836	35 504
Ersättning försäkringsskador	21 641	6 781
	96 477	42 285

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer av gemensamma utrymmen	10 357	6 250
Reparationer av gemensamma utrymmen tvättstuga	4 412	4 165
Reparationer av installationer	0	18 785
Reparationer, VA/Sanitet	105 101	45 764
Reparationer, Värme	91 601	54 054
Reparationer, Ventilation	3 485	11 773
Reparationer el/tele	38 820	9 402
Reparationer hissar	27 005	11 914
Reparationer av markytor	36 995	9 992
Försäkringsskador	68 143	56 720
Reparationer, TV/antennutrustning	2 975	0
Reparationer bostäder	6 040	3 809
Ersättning från försäkringsbolag	0	80 058
Reparation, övrigt	4 901	16 514
Reparationer av byggnader utvändigt	18 406	0
	418 241	329 200

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	103 353
Periodiskt underhåll markytor	0	73 125
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	25 048	0
	25 048	176 478

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 145 315	843 905
El	364 354	312 615
Uppvärmning	857 468	877 450
Vatten	295 624	236 292
Sophämtning	104 054	94 327
Övriga avgifter	239 590	490 483
	3 006 405	2 855 072

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	165 172	176 153
Revisionsarvoden	11 700	10 050
Övriga kostnader	332 318	146 142
	509 190	332 345

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	192 267	190 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	25 573	23 800
	217 840	213 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	62 250	59 866
	62 250	59 866
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	280 090	273 666

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 880 926	18 372 601
Årets investeringar IMD el	0	508 325
Årets investeringar fönster	18 144 114	0
Utrangering fönster	-431 004	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 594 036	18 880 926
Ingående avskrivningar	-9 902 146	-9 444 942
Utrangering fönster	431 004	0
Årets avskrivningar	-820 119	-457 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 291 261	-9 902 146
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	26 512 775	9 188 780
Taxeringsvärden byggnader	74 326 000	62 115 000
Taxeringsvärden mark	65 487 000	65 596 000
	139 813 000	127 711 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avser fönsterrenovering och har slutförts under räkenskapsåret.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 855	212 979
Årets investeringar	17 896 259	543 201
Omfört till byggnader IMD el	0	-508 325
Omfört till byggnader fönster	-18 144 114	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	247 855
Utgående redovisat värde	0	247 855

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58 487	45 179
	58 487	45 179

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 175	175 016
	185 175	175 016

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 637 846	4 523 324
Avsättning	443 000	291 000
Ianspråktagande	-25 047	-176 478
	5 055 799	4 637 846

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	15 274 350	8 722 750
varav frigjorda	-5 533 750	-5 533 750
	9 740 600	3 189 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

11 948 000 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. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 143 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 948 000	1 830 085
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 284 130	0
	15 232 130	1 830 085

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	1,49	2023-06-28	0	1 830 085
SEB Bolån	4,34	2025-10-28	3 307 130	0
Skandinaviska Enskilda Banken	1,33	2023-04-28	5 955 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken	3,16	2023-06-28	5 970 000	0
			15 232 130	1 830 085

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 517 130 kr.

Not 18 Övriga korffristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	19 316	20 812
Lagstadgade sociala avgifter	18 322	20 624
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	57 643	57 643
	95 281	99 079

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 623	595
Förutbetalda hyror och avgifter	0	386 905
Övriga upplupna kostnader	313 401	308 077
	322 024	695 577

Malmö den 2023-04-04

Lennart Jakobsson
Ordförande

Cristian Sigvard Ekström Vidal

Markus Hansson

Erica Miller

Ola Persson

Maria Wibler

Per Wollmer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-06

Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Persson
av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489718914

Dokument

ÅR Erikstorp
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-03-27 10:05:53 CEST (+0200) av Marko Vujevic (MV)
Färdigställt 2023-04-06 12:28:26 CEST (+0200)

Initierare

Marko Vujevic (MV)
HSB Malmö
marko.vujevic@hsb.se
+46732505085

Signerande parter

Lennart Jakobsson (LJ)
BRF Erikstorp
jakobssonlennart@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Ove Jakobsson"
Signerade 2023-04-04 07:32:54 CEST (+0200)

Per Wollmer (PW)
BRF Erikstorp
perwollmer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WOLLMER"
Signerade 2023-03-29 13:51:10 CEST (+0200)

Ola Persson (OP)
BRF Erikstorp
olpe74@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Persson"
Signerade 2023-03-27 10:25:37 CEST (+0200)

Cristian Sigvar Ekström Vidal (CSEV)
BRF Erikstorp
cristian@dividal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CRISTIAN EKSTRÖM VIDAL"
Signerade 2023-03-29 19:27:39 CEST (+0200)

Markus Hansson (MH)

Maria Wibler (MW)



Verifikat

Transaktion 09222115557489718914

BRF Erikstorp
markus.hansson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markus Kristian Hansson"
Signerade 2023-03-29 10:25:52 CEST (+0200)

BRF Erikstorp
mariawibler@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jennie Maria Wibler"
Signerade 2023-03-27 12:09:38 CEST (+0200)

Erica Miller (EM)
BRF Erikstorp
lcamiller93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Erica Miller"
Signerade 2023-04-03 22:05:14 CEST (+0200)

Carina Persson (CP)
BRF Erikstorp
carinapersson36@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA PERSSON"
Signerade 2023-04-04 17:58:41 CEST (+0200)

Mohammed Daabas (MD)
BoRevision AB
mohammed.daabas@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMED DAABAS"
Signerade 2023-04-06 12:28:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557489718914

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

