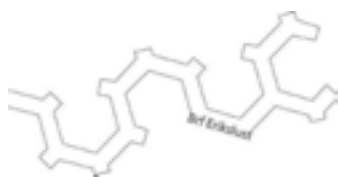




ÅRSREDOVISNING

1/1–2025 – 31/12–2025

HSB BRF
ERIKSLUST
I MALMÖ



för HSB:s Brf Erikslust i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Styrelsen

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2026 kl. 1830

Lokal: Kockum Fritid

DAGORDNING

1. Öppnade av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelsen behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Beslut om antal revisorer och suppleanter
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning
21. Val av representanter jämte suppleanter till HSB Malmö fullmäktige
22. Fastställande av valberedningsinstruktion för 2026
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Årsmötet avslutas

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Erikslust i Malmö

Organisationsnummer: 746000–5536

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01–2025-12-31

föreningens 76:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1953 på fastigheten Klaveret 1 i Malmö som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Torupsgatan 1, Erikslustvägen 26, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 och 46 samt Mellandhedsgatan 22

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



Bild: Kristoffer Wolf

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	91
2	100
3	170
4	24
5	28

Totalt 413 lägenheter.

Fastigheten innehåller: 16 lokaler varav 11 är bostadsrättslokaler och 5 är hyresrätter med en totalyta (LOA) på 1353,5 kvm

Total lägenhetsyta (BOA): 24 432 kvm
Total markyta: 36 398 kvm
Fastighetens längd: 425 m
Fastighetens omkrets: 1800 m.
Lägenheternas medelyta: 59,3 kvm.

Övriga lokaler: Föreningen har en festlokal vid Torupsgården samt 3 övernattningsrum med plats för 2, 3 samt 4 övernattande gäster som återfinns vid Erikslustvägen 42 E. Lokalerna bokas via hemsidan och tillträde sker med boendes tagg.

Parkeringsplatser

Garage: 63 bilplatser varav 25 har infrastruktur för laddstationer för el & hybridbilar samt 7 MC-platser

Parkeringsplatser utomhus på föreningens mark: 75 platser för bil varav 45 har infrastruktur för laddstationer för el & hybridbilar samt 4 MC platser fördelat enligt följande:

42-gården har 24 platser + 2 mc

36-gården har 23 platser

30-gården har 22 platser + 2 mc

Torupsgården har 6 platser

*Inga parkeringsplatser hyrs ut utomhus till externa hyresgäster. Aimo-park övervakar att inga otillåtna fordon använder föreningens parkeringsplatser.

* Fr.o. m. 2024-02-01 utgår avgift om 300 kr/mån för parkeringsplatserna utomhus. 75 digitala tillstånd har utfärdats till boende med bil. Avgiften för parkering i garaget är 800 kr/mån samt tillägg om 150 kr/mån för laddplats. Avgiften för laddplats har sänkts från 250 kr under året.

Om boende har en p-plats och införskaffar el- eller hybridbil ber boende förvaltningen om att få en laddstolpe aktiverad samtidigt som boende tecknar ett eget avtal med Aneo för leverans av laddning.

Skyddsrum

Föreningen har 11 skyddsrum som tillsammans rymmer 1018 platser. Senaste underhållet genomfördes 2016.

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

2012 – Byggnation av miljöhus samt nya entrépartier

2012 – Ombyggnad av Torupsgården

2014 – Dränering och reovering av garage

2014 – Ombyggnad av Mellanhedsgården

2015 – Totalrenovering av samtliga källarutrymmen och nya förråd

2016 – OVK och underhållsspolning av avlopp

2016 – Skyddsrumunderhåll

- 2016 – Byte av värmeväxlare och injustering av radiatorer
- 2016 – Slipning och oljning av ytterdörrar
- 2017 – Byte av styrsystem till värmesystemet
- 2018 – Installation av taggsystem, porttelefon och byte av låscylindrar
- 2019 – Byte av stamventiler
- 2020 – Byte av ventilationssystem i garaget
- 2020 – Byte av tvättmaskiner
- 2020 – Inoljning av ytterdörrar
- 2020 – Spolning/tvättning av markplattor på samtliga gångar och uteplatser
- 2020 – Omläggning av stenplattor på Mellanhedsgården
- 2021 – Uppgradering av bredbandet från 100/100 Mb/s till 1000/1000 Mb/s
- 2021 – Reliningen av föreningens avloppsrör avslutas efter 2 års arbete
- 2021 – Installation av 8 laddstationer i garaget för el & hybridbilar
- 2021 – Installation av ny garageport
- 2021 – Installation av IMD (Gemensam el)
- 2021 – Mindre fasad och sockelreparationer, byte av balkar.
- 2022 – Flytt av fritidslokal från 42-gården till Torupsgården
- 2022 – Installation av brandlarm i garaget med uppkoppling mot SOS
- 2022 – Renovering och målning av trapphusen
- 2022 – Byte av samtliga dörrstängare
- 2022 – Ny gungställning på 36-gården
- 2022 – Nya spaljéer på 30 & 36-gårdarna
- 2022 – Uppgradering av torkrummen med 7 El-Björn - energisnåla avfuktare
- 2023 – Garantireparation av källargolv samt målning vid källarentréerna
- 2023 – Färdigställande av 3 övernattningsrum
- 2023 – Färdigställande av solcellsanläggning ca 148 000 kWh/år
- 2023 – Dräneringsarbete utanför övernattningsrummen
- 2023 – Omfogning av 51 skorstenar
- 2023 – Underhållsarbete på utsatta portar i fastigheten
- 2023 – Kameraövervakning av miljöhusen
- 2024 – Omfogning av 129 skorstenar av 181
- 2024 – Ny plåt vid skorstensbasen klar på 54 av 232 skorstenar
- 2024 – OVK
- 2024 – Installation av 5 hjärtstartare
- 2024 – Slutbesiktning av solcellsanläggningen
- 2024 – Dräneringsarbete utanför fastighetskontoret/Gejo-kött.
- 2024 – Installation av temp & fuktsensorer i samtliga lägenheter
- 2024 – Byte av ca 450 VVC ventiler (kall och varmvattenventiler, ventil till vattencirkulation.)
- 2024 – Återställande av fasad och mark på Mellanhedsgården efter sprängningen.
- 2024 – Tvättstugorna har fått uppdaterad maskinpark med 1 tumlare
- 2025 – Omfogning av 52 skorstenar - därmed är samtliga 232 skorstenar åtgärdade

- 2025 – Ny plåt vid skorstensbasen klar på 178 av 232 skorstenar därmed är samtliga klara
- 2025 – Underhållsarbete på utsatta burspråk i fastigheten
- 2025 – Tvättstugorna har fått uppdaterad maskinpark med 3 tvättmaskiner 1 tumlare
- 2025 – Installerat 70 infrastrukturer för laddning av el & hybridbilar utomhus samt garage
- 2025 – Installerat uppkopplade brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler i föreningen

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan i Planima som sträcker sig till år 2074 och som ligger till grund för bedömningen av fastighetens framtida underhålls- och investeringsbehov. Det genomsnittliga underhållsbehovet uppskattas till cirka 0,7 Mkr per år, medan det årliga investeringsbehovet bedöms uppgå till cirka 8,8 Mkr. Underhållsplanen utgör ett centralt underlag för både teknisk och ekonomisk planering.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2025 på Kockum Fritid. Närvarande var 62 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gabor Kovacs Jr
Vice ordförande	Jack Jönsson
Sekreterare	Anna Vendegren
Studieorganisatör	Bibbi Lind Wiberg
Ledamot	Jonas Sjöstedt
Ledamot	Jarl Lindquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bibbi Lind Wiberg, Jonas Sjöstedt samt Anna Vendegren. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt 1 konstituerande möte.

Firmatecknare två i förening

Gabor Kovacs, Anna Vendegren, Jonas Sjöstedt och Jack Jönsson

Revisorer

Magnus Tonning och Catarina Andersson samt Erik Mauritzson, auktoriserad revisor från Ernst & Young utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Lars Holmgren (sammankallande), Lone Granqvist samt Lars-Göran Schütt

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gabor Kovacs med Bibbi Lind Wiberg och med Jack Jönsson och Jonas Sjöstedt som ersättare

Förvaltare

Jonas Börnå samt Emma Bengtsson, Sydsverige Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inledning:

2025 blev på många sätt ett lika ansträngt ekonomiskt år som 2024. Detta är första året med den nya tomträttsavgälden om cirka 4,1 Mkr per år, vilket belastar föreningens ekonomi. Kostnaderna för uppvärmning och vatten ökade med ca 9 %. Att föreningen amorterade 1 Mkr extra på lånen samt att snitträntan har sjunkit något också under året till 2,52 % har varit gynnsamt för ekonomin och sänkt räntekostnaderna med ca 700 000 kr.

Omfogningen av skorstenarna, fasadåtgärder vid burspråken samt den avsevärt högre tomträttsavgälden har i år minskat likviditeten markant jämfört med föregående år. Fr.o.m. 2025-01-01 höjdes avgiften med 5 %.

Nytt för i år är att du kan fördjupa din kunskap om föreningen inom ett par områden som du finner i appendix i slutet av årsredovisningen.



2025 var fortsatt ett bra år för föreningens två senaste större **investeringar: solpanelerna samt övernattningsrummen/fritidslokal** som tillsammans skapat ett överskott på drygt ca 400 000 kr i minskade kostnader för el respektive intäkter på lokalerna. På två och ett halvt år är den ackumulerade intjäningen ca 900 000 kr. Faciliteterna har varit flitigt använda, strax över 200 tillfällen under 2025.

Solpanelerna producerade ca 150 000 kWh, vilket är ca 15 % av årliga förbrukningen på 1 000 000 kWh/år. Där finns utrymme att installera ca 400 kvm solpaneler till med en kapacitet på ca 87 000 kWh. Nytt bygglov behöver då ansökas.

I samband med ett av de första lyften av solpaneler upp på fastigheten med stora kranbilen krossades ca 170 stenplattor på parkering vid 30-gården. Det skapades ett försäkringsärende. Nya original liknande plattor har gjutits förhand och blev utplacerade 2025 utanför 30-gården.

Målet med fritidsrum/övernattningsrum är inte primärt att "tjäna" pengar utan vara en service till boende för ett långsiktigt självkostnadspris. Dvs priset ska inte jämföras med vad det kostar att bo på hotell eller hyra lokal på stan. De ska finnas till för att "underlätta" boendet i föreningen och skapa ett mervärde att bo i Stjärnhusen.



Vi kan också notera att brandvarnarna som installerades under våren 2025 gjort nytta och förhindrat åtminstone en brand från att utvecklas där grannarna fick hjälpa boende att avstyra en fullskalig brand.

Föreningen fick även en lägre fastighetsförsäkringspremie hos IF för 2026 tack vare att vi installerat de uppkopplande larmen.

Investeringen i temp & fuktsensor under hösten 2024 har hjälpt föreningen att under 2025 få bättre översikt över temperaturen i hela fastigheten. Vi har under 2025 fått 3D-vyn på plats vilket underlättar för förvaltningen att identifiera köldhål och hålla målvärdet om 20 grader i snitt temperatur.

Uppvärmningen är föreningens största enskilda driftskostnad och uppgår till ca 3,5 Mkr trots att vi har minskat förbrukade kWh sedan november 2022 då vi sänkte föreningens måltemperatur från 21,5 till 20 grader. Förutom kostnaden för energi som ökat med 9 % har även kostnaden för vatten ökat med ca 9 % under året (12 % -24)! **[I appendix A kan du läsa mer om värmen i föreningen.](#)**

Inflationen och räntehöjningarna – Inflationen har dämpats och vi har nu flera räntesänkningar bakom oss nu som kommer gynna oss under 2026. Det kan noteras att kostnaderna för räntor är ca 700 000 kr lägre 2025 mot 2024. Vi har också amorterat av 1 Mkr på lånen under 2025 för att sänka kostnaderna lite till.

Efter de föregående årens rekordhöga avgiftshöjning om 7 % respektive 5 % kunde vi sänka nivån något till 4 % 2026. Avgiften 2025 var 913 kr/kvm, (851 kr/kvm-24) Resultat efter avskrivningar blev -1 438 174 kr.

Laddinfrastruktur för 70 fordon kom på plats

I slutet av 2024 tog styrelsen beslutet att expandera och framtidssäkra expansionen för laddbilar på föreningens parkeringsplatser. Valet av leverantör blev Aneo som verkat många år på den norska marknaden, som ligger många år före Sverige, vilket också märktes på det tekniska upplägget som presenterades för oss.



Utomhus finns det nu en infrastruktur för 45 platser och i garaget för 25 platser som successivt tas i drift i takt med efterfrågan. När allt är fullt utbyggt så kommer det kosta ca 35 kr/mån att hyra en laddplats mot idag 150 kr. Laddsystemet erbjuder upp till 11 kW laddeffekt.

Den tekniska lösningen som vi valt belastar inte föreningens effektabonnemang, som annars hade skapat avsevärt högre elräkningar för föreningen när så många bilar laddas. Laddarna tar heller ingen ström från solpanelerna utan den strömmen går endast till fastigheten/hushållen. Strömmen till laddarna kommer från ett fristående abonnemang som Aneo äger. Fastigheten kommer därmed även få en bättre energideklaration. Vi kommer även kunna säkra ner några av våra abonnemang, vilket föreningen kommer spara pengar på. Investeringarna i solceller och laddstationer stärker föreningens långsiktiga hållbarhetsprofil och blir mer attraktiv att bo i.

Tomträttsavgälden

Föreningen har av kommunen fått en fastställd avgäld som började gälla 2025-01-01 som är på **4 089 160 kr** per år för de kommande 10 åren. Det motsvarar 165 kr/kvm/år. För en 3: a på 66 kvm motsvara det en avgiftshöjning om 900 kr/mån. Föreningen har upprepade gånger under 2025 försökt att med stöd av HD:s dom i Brf Smyrna öppna upp för att omförhandla vårt avtal med kommunen men där finns inget intresse för en frivillig jämkning utan vi hänvisas till domstol om vi önskar driva ärendet vidare.

I flerårsprognosen som kommunicerats tidigare har styrelsen utgått ifrån att föreningen inte chockhöjer avgifterna Fr.o.m. jan-2025 utan föreningen höjer avgifterna succesivt med 5 % från jan-2025 och där efter 3–5 % per år därefter i några år för att så småningom komma ikapp. Detta innebär att resultatet efter avskrivningar kan vara negativt under en övergångsperiod men med ett positivt driftsnetto men som då är planerat och genomtänkt. Om det sker andra saker i omvärlden som påverkar föreningens kostnader så får vi justera utifrån de förändrade förutsättningarna.

Styrelsen har fokus på att **vårda, förvalta och utveckla föreningen.**

Att **vårda** och **förvalta** handlar traditionellt i första hand om att upprätta och följa underhållsplanen och i enlighet med stadsbyggnadskontorets regler inte förändra byggnadernas fasader utan särskilt tillstånd.

Att **utveckla** gamla föreningar är en komplicerad och utmanande process både utifrån myndighetskrav och utifrån att där kan finnas många överraskningar i en gammal fastighet som visar sig först när man väl börjar förändra i fastigheten. Det senare har vi fått erfara i samband med att vi skapat nya övernattningsrum samt flyttat fritidslokalen.



Styrelsen har haft extra fokus på brandsäkerhet det sista året.

En eldsvåda i hemmet kan snabbt förändra livet för många när man bor tätt i flerfamiljshus.

Brandsäkerhet är ett område som fått mycket fokus i samhället den sista tiden när brandrisken med laddbara batterier, främst då med fokus på elsparkcyklar, och batterier till cyklar

uppmärksammats. Även andra, mindre laddbara batterier med sämre teknisk standard som börjat brinna i hemmen och skapat stora materiella skador och dödsfall har uppmärksammats i media.

I april 2025 monterades ca 470 uppkopplade larm samt att föreningen höll en utbildning i brandsläckning och hjärt & lungräddning i föreningens regi. Mot senhösten följde upp detta med att erbjuda samtliga medlemmar att köpa riktigt bra brandsläckare till sina hem, som boende kunde hämta ut på fastighetskontoret.

Larmen är uppkopplade och självtestande larm som talar om för fastighetskontoret och ägaren att det är dags att byta batteriet. Larmet talar också om, om den flyttas ur position. Larmen finns i samtliga lägenheter, lokaler, affärslokaler, tvättstugor samt miljöhusen.

Vid händelse av brand så varnas såväl grannar, hemtjänst, fastighetskontoret förutom familjens medlemmar via funktioner i appen jämte sos.

Installationen av uppkopplade brandlarm stärker föreningens brandskydd och minskar riskexponeringen. Systemet möjliggör snabbare larmkedja och kan därmed bidra till att begränsa skador vid incident.

2 år med kameraövervakning i miljöhusen

Efter år med dyr skadegörelse på dörrarna till miljöhusen, för att komma in i miljöhusen, satte vi för ca två år sedan upp kameraövervakning.

Förvaltningen bedömer att antalet inbrottsförsök har minskat sedan installationen av kameraövervakning och att ordningen i miljöhusen har förbättrats.



Bilden är tagen med övervakningskameran och har en hög skärpa och ger tydliga bilder och filmer på det som händer i miljöhuset.

Läs mer om hur styrelsen har fokus på att **vårda, förvalta & utveckla föreningen i appendix- B**

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Det löpande arbetet med byte av tvättutrustning fortsätter. I underhållsplanen från 2021 flyttades tvättutrustning från periodiskt underhåll till löpande underhåll i kontoplanen.

- Omfogning av 52 skorstenar. Därmed har samtliga 232 skorstenar åtgärdats enligt plan
- Ny plåt vid skorstensbasen klar på 178 av 232 skorstenar därmed är samtliga klara
- Underhållsarbete på utsatta burspråk i fastigheten
- Tvättstugorna har fått uppdaterad maskinpark med 3 tvättmaskiner 1 tumlare
- Installerat 70 infrastrukturer för laddning av el & hybridbilar utomhus samt garage
- Installerat uppkopplade brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler i föreningen

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2026–2029

- Spolning och filmning av dagvattensystem: 0,4 Mkr
- Fasad: punktinsatser: 0,4 Mkr
- Renovering entrépartier i trä: 0,1 Mkr
- Stamspolning: 0,3 Mkr
- Byte belysningsstolpar: 0,2 Mkr
- Justering av marksten: 0,6 Mkr
- Målning balkonger: 2,8 Mkr
- Energideklaration (5935401-myndighetskrav)

- Tvättmaskiner/torktumlare som passerar den tekniska livslängden i perioden är 10. Ersättningskostnad ca 0,7 Mkr. Dessa ligger formellt under löpande underhåll och skiftas ut när ev reparationer inte lönar sig.
- Statusbesiktning av dagvattenledningar och dränering

2030–2031

- Tvättmaskiner: 0,6 Mkr
- OVK - Ventilation självdrag: 0,3 Mkr (Myndighetskrav)
- Omläggning garagedfart: 0,04 Mkr
- Renovering källartrappor: 0,6 Mkr
- Rensa ventilationskanaler: 0,6 Mkr
- Byte dagvattenledningar: 4,5 Mkr
- Byte dränering: 15,6 Mkr
- Tvättmaskiner/torktumlare som passerar den tekniska livslängden i perioden är 1. Ersättningskostnaden är ca 0,1 Mkr. Dessa ligger formellt under löpande underhåll och skiftas ut när ev reparationer inte lönar sig.

Planerade åtgärder finansieras med en kombination av eget kapital och lånat kapital.

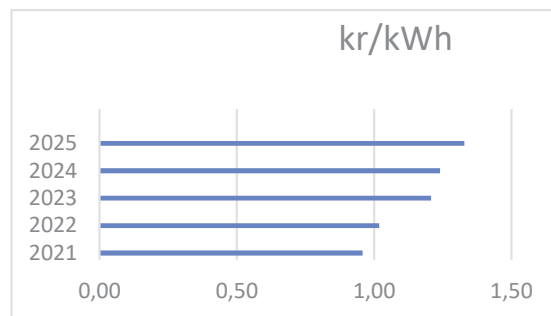
Ekonomi

2025 har fortsatt präglas av prispress uppåt inte minst för värme, el och vatten som utgör föreningens största driftskostnad. Graferna nedan visar hur vi lyckats minska ner på antal förbrukade kWh/år respektive hur priset har ökat för värmen.



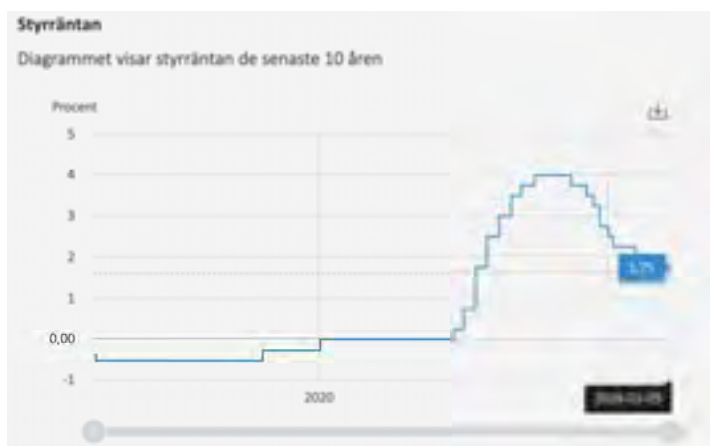
Den samlade förbrukning mätt i antal kWh har minskat med ca 500 000–600 000 kWh för fjärrvärme från EON vilket idag motsvarar ett värde av ca 978 000 kr j m f med åren innan sänkningen av inomhustemperaturen från 21,5 grader till 20 grader. Det är endast förbrukningen som vi kan påverka.

Grafen, till höger, visar prisutvecklingen för fjärrvärme & el totalt.



Trots kraftig sänkning av förbrukade kWh/år så har den kraftiga prisökningen medfört att vi fått betala mer pengar varje år till EON.

Föreningen förbrukar ca 1 000 000 kWh/år av hushålls- & fastighetsel. Ca 150 000 kWh är egenproducerat från våra solpaneler dvs ca 15 %. Ca 2/3 går till hushållsel och 1/3 till fastigheten. Värdet av elen som panelerna producerat var ca 0,31 Mkr under 2025.



Snittränta för 2025 – blev 2,52 % (3,64 % 2024). Skillnaden i ränta motsvarar ca 700 000 kr i lägre kostnader. Men som grafen över styrräntan visar, så vände räntorna ner andra halvåret 2024 för att så småningom landa på 1,75 % som är styrräntan idag.

Styrelsen har arbetat för att begränsa avgiftshöjningarna i den mån omvärldsläget medgett inte minst med tanke på tomträttsavgälden på ca 4,1 Mkr som påförts föreningen från 2025-01-01.

Styrelsen bedömer att föreningens finansiella ställning är stabil med god betalningsförmåga och låg belåningsgrad i förhållande till fastighetens marknadsvärde. Föreningen har ett stabilt intäktssunderlag från både bostadsrättsägare och hyresgäster. Föreningen har en bra underhållsplan och en långsiktig plan för framtida investeringar och underhåll.

Styrelsen beslutade under 2022 att sänka måltemperaturen från 21,5°C till cirka 20°C i syfte att minska kostnadsexponeringen när EON aviserade den kraftiga prishöjningen på fjärrvärme. Åtgärden har från beslutstillfället bidragit till en mätbar minskning av föreningens energikostnader.

Styrelsen arbetar löpande med att skapa ekonomiska mervärden för de boende i föreningen dels genom investeringar som leder till lägre löpande driftskostnader som till exempel temp & fuktsensorerna som ger oss bättre översikt av inomhus temperaturerna dels investeringar som till exempel solpaneler, IMD (gemensam el), laddplatser för el-bilar, kollektivt bredband som sammantaget ger stora besparingar per år för det enskilda hushållet samt gör det mer attraktivt att bo i föreningen. Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnadsoptimering och uppföljning av leverantörsavtal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat om -1,4 Mkr förklaras huvudsakligen av ökad tomträttsavgäld, högre energikostnader samt avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till cirka 2,9 Mkr, vilket innebär att verksamheten genererar överskott före investeringar och amorteringar. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att förlusten är förenlig med föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/kvm. Styrelsen är medveten om att sparandenivån ligger i det nedre intervallet av riktvärden och följer utvecklingen i relation till planerade underhållsåtgärder.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2026-01-01. Eventuella ytterligare förändringar av årsavgifter eller finansiering är beroende av den framtida utvecklingen samt av räntenivåerna.

För de närmast kommande åren räknar vi med att höja avgifterna med ca 3–5 % årligen för att inom några år vara i kapp den kraftigt ökade utgiften för tomträttsavgälden på ca 4,1 Mkr/år.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, som till exempel inför förändringen av tomträttsavgälden jan 2025. Flera tyngre underhåll och investeringar har genomförts fram tills nu inför att den nya tomträttsavgälden ska börja gälla för att minska kostnadstrycket.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 913 kr/kvm (851 kr/kvm) bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 567 058 kr.

Föreningens låga skuldsättningsgrad innebär en relativt begränsad ränterisk även i ett högre ränteläge.

Under året har föreningen amorterat 80 000 kr jämte en extra amortering om 1 Mkr. Lånens snittränta har varit 2,52 % (3,64 % - 2024) (3,27 % - 2023) (1,4 % - 2022). 2021 var föreningens snittränta endast ca 0,5 %!

Lånens räntekostnader utgör numera en anseelig kostnad för föreningen då räntorna kostat ca 2,3 Mkr 2025.

Som jämförelse har räntekostnaden per kvadratmeter fyrdubblats och ökat med ca 71 kr/kvm mellan 2021–2025. Från 22 kr/kvm till 93 kr/kvm.

Styrelsen har genom åren konsoliderat lånen, vilket innebär att vi har färre antal lån men på högre belopp för att kunna vara en mer intressant kund för bankerna när lånen ska läggas om. I samband med omläggning av lån våren 2025 har föreningen även gjort en engångsamortering på 1 Mkr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Räntekänsligheten är ca 3 %. 4 % (2024)

Räntekostnaden i kr/kvm: 93 kr/kvm (121 kr/ kvm -2024), (85 kr/ kvm -2023) (28 kr/kvm, 2022)

Låneskulden i kr/kvm: 3086 kr/kvm (3301 kr/kvm-2024) (3304 kr/kvm, 2023) Bedöms som låg i relation till marknadsvärdet. Extra amorteringen på 1 Mkr står för den stora skillnaden mellan åren.

Styrelsen anser att föreningen har en låg belåningsgrad (ca 12,5 %) i förhållande till fastighetens marknadsvärde, ca 642 Mkr (2024-05-26 av Swedbank) och föreningens omsättning.

Styrelsens ambition är att finansiera kommande underhåll med en kombination av egna medel och lånade medel för att bibehålla god likviditet. Föreningens driftskostnader översteg budget med ca 2 %, ca 0,3 Mkr. Vissa kostnadsposter, såsom värme och vatten, löpande underhåll översteg budget. Några andra poster kostade mindre än vi budgeterat för – men samlat landade vi på knappt 2 % över budget vilket bedöms vara stabilt och bra givet omvärldsläget. Avvikelser mellan kostnadsposter balanserade varandra delvis.

Styrelsen arbetar löpande med att förnya och förbättra tekniken i fastigheten för att sänka löpande driftskostnader där byte av tvättmaskiner, torkskåp, avfuktare i torkrummen, installation av temp- & fuktsensorer samt installation av solpaneler är exempel på detta.

El-priset: Fr. o. m. 2024-01-01 har HSB ramavtal med Vattenfall. För 2025 var elpriset 2,06 kr/kWh (2,31 kr/kWh-2024) (2023 var priset 1,53 kr/kWh) för hushållselen (0,66 kr/kWh – 2022)

Andra händelser under året

Kommunikation & gemenskap

Styrelsen & förvaltningen lägger stor vikt vid att ha bra kommunikation mellan sig och de boende för att säkerställa att alla ska få en bra chans att kunna följa vad som händer i föreningen. Mer och mer information går idag ut digitalt till de boende. Kommunikationsvägarna är: Hemsida, Medlemsbrev, Gruppmejl, WhatsApp samt anslag i trapphusen.



Utemiljön, ca 10 000 kvm, är en del av gemenskapen som får mycket engagemang från styrelsen och som också är en stor utgiftspost. En välskött utemiljö bidrar till en hög trivselfaktor.

Lustan – arbetar på det kulturella planet för vår gemenskap med en hel del aktiviteter under året.

Styrelsen uppmuntrar löpande de boende att uppdatera med sin aktuella e-postadresser i HSB:s portal, Mitt HSB, för att erhålla information från föreningen via e-post.

Du kan läsa vidare i appendix C– om kommunikationen & gemenskap.

Kommentarer till Årets resultat

Det är numera lagkrav att redovisa tre ytterligare ekonomiska parametrar; **sparande per kvadratmeter**, **räntekänslighet** samt **energikostnad per kvadratmeter**. Du återfinner värdena sist i flerårsöversikten samt kommentarer längre fram i texten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2026-01-01. Eventuella ytterligare förändringar av årsavgifter eller finansiering är beroende av den framtida utvecklingen av räntenivåerna.

För de närmast kommande åren räknar vi med att höja avgifterna med ca 3–5 % årligen för att inom några år vara i kapp den kraftigt ökade utgiften för tomträttsavgälden på ca 4,1 Mkr/år.

Den fastställda tomträttsavgälden innebär en strukturellt högre kostnadsnivå under kommande tioårsperiod, vilket ställer krav på fortsatt kostnadskontroll och successiv avgiftsanpassning.

Driftskostnaderna avvek med cirka 2 % från budget, vilket bedöms vara en begränsad avvikelse givet omvärldsläget.

Räntorna blev lägre än vad vi tagit höjd för i budgeten och framförallt jämfört med föregående år ca 0,7 Mkr lägre. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi och underhållsplan ger förutsättningar för långsiktig stabilitet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att identifiera kostnadseffektiviseringar för såväl föreningen som medlemmarna. (gemensam el, solpaneler, kollektivt bredband).

Styrelsen har under en längre tid arbetat för att se till att det inte ska behövas några större renoveringar i samband med att vi får ny tomträttsavgäld för att mildra effekten av den höjda avgiften.

Styrelsen valde att inte genomföra en engångshöjning i samband med den nya tomträttsavgälden utan har istället beslutat om en successiv avgiftsanpassning över flera år.



En stabilare räntenivå kan bidra till att minska kostnadstrycket under kommande år.

Styrelsen bedömer, baserat på nyckeltal såsom belåningsgrad, skuldkvot och kassaflöde, att föreningen har en stabil finansiell ställning.

För 2025 är **belåningsgraden** 3086 kr/kvm (3301 kr/kvm-2024) (3304 kr/kvm-2023). Belåningen understiger 5 000 kr/kvm, vilket generellt betraktas som låg och över 10 000 kr som riskabelt.

Skuldkvoten är ca 3,2 (3,5). En skuldkvot under 5 är bra, över 10 är riskabel och över 20 är mycket riskabel.



Energikostnad/kvm: Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Föreningens kostnad är: 258 kr/kvm (247 kr/kvm-

2024) (250 kr/kvm-2023)

Sparande per kvadratmeter: Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvadratmeter totala yta (boyta + lokalyta) En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs löpande underhåll.



Vilken nivå på sparandet som är optimalt beror på fastighetens ålder, vilket underhåll som har skett, vad ska göras framöver samt vilka medel som redan är avsatta. **Föreningens sparande är: 121 kr/kvm (201 kr/kvm-2024) (151 kr/kvm-2023)** vilket är i intervallet lågt till måttligt sparande sett till de generella riktvärdena.

Riktvärden: Högt => 301 kr/kvm
Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm

Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm
Mycket lågt = <120 kr/kvm



Räntekänslighet: Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs?

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. **Föreningens räntekänslighet är 3** vilket bedöms vara lågt. Detta betyder att om räntan för föreningens lån går upp med 1 % så måste föreningen höja månadsavgiften med 3 % för att kompensera för de ökade kostnaderna.

Riktvärden: Låg = <5 %
Normal = 5–9 %
Hög = 9–15 %
Mycket högt => 15

Kreditförluster: Föreningen har historiskt haft mycket låga kreditförluster i form av utebliven månadsavgift/hyra, och bedömningen är att det kommer att fortsätta vara så även framöver. Föreningen har via HSB/RopoOne en aktiv övervakning av obetalda avgiften.

Väsentliga avtal

- Malmö Kommun - Tomträttsavgäld som löper ut 2034-12-31
- HSB Malmö - Ekonomisk förvaltning
- HSB Malmö - Administration av IMD
- HSB Malmö - Köhantering av parkeringsplatser i garage & utomhus
- Sydsverige Entreprenad AB - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med
- Sydsverige Entreprenad AB - Markskötsel
- EON - Drift, service och övervakning av värmecentraler
- Bertils Sons städ – Städning i gemensamma utrymmen
- Örestads bevakning - Fastighetsjour
- Planima – Underhållsplan Förvaltning Syd – Sydsverige Entreprenad
- Nordic Propeye – IMD (Gemensam el) samt Temp- & fuktsensorer
- Vattenfall via HSB - El-leveranser
- Aimo Park – Övervakar parkering samt tillhandahåller webbportal för digitala tillstånd.
- Aneo – tillhandahåller ladd-infrastruktur för fordonsladdare.
- Tryva tillhandahåller hård & mjukvara till brandvarnarna

Under året uppmärksammades fastighetens arkitektoniska karaktär i en extern digital publicering som fått stor spridning. Detta illustrerar det intresse och den uppskattning som finns för områdets utformning och kulturhistoriska värde. **Klicka på länken eller bilden:**

https://www.tiktok.com/@naturendworld/video/7597515408878423318?_r=1&_t=ZN-93VHNY8gD70



Medlemsinformation



Vid årets utgång hade föreningen 509 medlemmar (497–2024).

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. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Det har genomförts ungefär samma mängd överlåtelser under året, 31 överlåtelser som under 2024, 32 med ett snittpris per kvadratmeter på 36 214 kr/kvm (35 538 kr/kvm, 2024), vilket motsvarar en prisökning med knappt 2 %

Prisutvecklingen i området kring Brf Erikslust visar på relativt stabila nivåer över tid, med tydliga skillnader mellan olika lägenhetsstorlekar. Mindre lägenheter (1:or) har generellt haft de högsta kvadratmeterpriserna och uppvisar också störst svängningar, vilket är typiskt i perioder med förändrade räntelägen och efterfrågan.

2:or och 3:or har haft en jämnare utveckling och fungerar som ett stabilt segment på marknaden, medan större lägenheter (4–5 rok) uppvisar större variation mellan åren, främst till följd av färre genomförda affärer. Sammantaget indikerar prisnivåerna att området fortsatt är attraktivt, med en god efterfrågan över tid trots konjunktur- och ränteförändringar.

Försäljning av	Sålda lägenheter 2025 -antal	Snittpris 2025	Snittpris 2024	Snittpris 2023	Snittpris 2022	Snittpris 2021	Snittpris 2020
1:or	11	40228	39529	44092	42788	37565	37463
2:or	6	29667	31492	30335	33804	33662	30904
3:or	12	32991	33752	34819	33245	34775	31092
4:or	0		37380	37246	37888	38478	30613
5:or	2	41972			43248	42615	33329
Totalt	31	36214	35538	36623	38195	37419	32680

För Malmö som helhet var snittpriset per kvadratmeter för bostadsrätter ca 35 841 kr/m²* och prisförändringen var –0,7 % över en 12-månadersperiod 2025. Prisbilden i föreningen har varit stabil givet den turbulenta ekonomiska situationen i omvärlden och har väl klarat av att hävda sig i prisstatistiken.

* Källa: Svenska Mäklarstatistik per den 2026-01-13

Medlemsfrågor och andrahandsuthyrningar:

Efterhand som föreningens hemsida har blivit bättre och mer informativ har antalet frågor via mejl och telefon fortsatt minska. Flera av frågorna som kommer till styrelse och förvaltning rör renoveringar/ombyggnationer som man önskar genomföra i sin lägenhet.

Vi har haft en minskning av godkända andrahandsuthyrningar under 2025 - 4, (2024 – 7, 2023– 13 respektive 11 år 2022) Den vanligaste anledningen är provboende med ny sambo samt studier

på annan ort. Vi har också under året uppmärksammat ett antal olovliga uthyrningar som fått upphöra med uthyrningen samt fått sälja sina lägenheter.

Föreningen följer praxis vad gäller andrahandsuthyrning. Styrelsen beviljar andrahandsuthyrning om maximalt 12 månader åt gången, och om det finns skäl kan en ny 12 månadsperiod beviljas. Generellt uppfattar styrelsen att det finns en god grannsämja och att vi hjälps åt med att hålla en god stämning i trappuppgångar, tvättstugor och på gårdarna. Det finns även gårdar som anordnar egna aktiviteter.

Utlåtande om styrelsearbetet i Brf-Erikslust av HSB:s representant Preben Karlsson

Undertecknad har under flera decennier haft förmånen och förtroendet att verka som HSB-ledamot i ett stort antal bostadsrättsföreningar inom HSB Malmö, samtliga med över 100 bostadsrätter.

Styrelsen i Brf Erikslust bedriver sitt arbete på ett modernt och professionellt sätt, särskilt avseende intern dokumentation och kommunikation. Styrelsen är också mån om att hålla medlemmarna väl informerade om vad som sker i föreningen, bland annat genom medlemsbrev och via föreningens hemsida. Samarbetsklimatet inom styrelsen är gott och präglas av engagemang och sammanhållning med föreningens bästa i fokus.

Styrelsen arbetar proaktivt och framåtriktat med frågor såsom underhållsplanering, driver tomträttsavgälds frågan, samt tar aktivt tillvara ny teknik för att stärka både säkerhet och ekonomi. Exempel på detta är införandet av uppkopplade brandlarm för ökat brandskydd samt genomtänkta lösningar för elbilsladdning där effektabonnemang optimeras, vilket bidrar till lägre el-priser för de boende och betydande besparingar för föreningen.

Arbetet bedrivs metodiskt och strukturerat, där frågorna hanteras i samverkan inom styrelsen och där medlemmarna löpande ges insyn genom regelbundna medlemsbrev. Jag vill särskilt lyfta fram styrelsens mycket väl genomförda val av leverantörer. Styrelsen har genomfört strukturerade upphandlingar och valt leverantörer med långsiktig teknisk och ekonomisk hållbarhet för såväl de uppkopplade brandlarmen som elbilsladdningslösningen.

Jag vill även framföra mitt beröm till valberedningen för ett väl utfört arbete med att identifiera och föreslå rätt personer till styrelsen. Styrelsen besitter idag en bred, relevant och användbar kompetens som kommer föreningen väl till del.

Det är med glädje jag har uppdraget som HSB-representant i Brf Erikslust.

Preben Karlsson
HSB-representant

Föreningsstyrningsrapport

Ordinarie stämma 2017 antog att HSB:s Kod för bostadsrättsföreningar ska gälla för Brf Erikslust.

Styrelsen avger följande föreningsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2025

Styrelsen har under året följt HSB:s Kod för bostadsrättsföreningar och dess riktlinjer.
(se: <https://www.hsb.se/malmo/brf/erikslust/om-foreningen1/foreningsstyrning/>)

Koden tillämpas enligt riktlinjen ”följ eller förklara”.

Styrelsen har:

- Fastställt arbetsordningen för styrelsen och förvaltningen vid sitt konstituerande möte den 25 juni 2025 och delgivit den till revisorerna
- Hållit möte tillsammans med revisorerna, stadgeenlig besiktning en gång under året, utöver bokslutsarbetet (9/1–2026)
- Genomfört samtliga större upphandlingar med minst 3 anbudsgivare under året
- Hållit ett allmänt informationsmöte/öppet hus 25-11-12 i Fritidslokalen
- Till alla medlemmar skickat ut information via e-post samt anslagit i trapphusen om vad som händer i föreningen samt om styrelsen arbete. Ca 12 utskick per år. De som till förvaltningen anmält att de önskar fysisk utskrift får alltid det.
- All information som delas ut eller sätts upp i trapphus finns även på hemsidan

Styrelsen för verksamhetsåret 2025

Vi som sitter i styrelsen

**Gabor Kovacs**

Ordförande
Styrelsens verksamhet,
representerar externt,
ekonomi
ordforande@brferikslust.se
0721-75 01 60

**Jack Jönsson**

Vice ordförande
Medlemsfrågor samt
allmän information
jack@brferikslust.se
073-25 518 99

**Anna Vendegren**

Sekreterare
Protokoll & skrivelser
anna@brferikslust.se
076-301 66 44

**Jonas Sjöstedt**

Ledamot
Fastighet
jonas@brferikslust.se
0724-47 46 64

**Bibbi Lind-Wiberg**

Studieorganisatör
Lustan och yttre miljö
bibbi@brferikslust.se
0733-12 50 19

**Jarl Lindquist**

Ledamot
Hemsidan
jarl@brferikslust.se
073-8079601

**Preben Karlsson**

HSB-ledamot
Utsedd av HSB- Malmö
preben.karlsson@minneps.se
0706-16 89 31

Appendix A-C med fördjupningar för dig som önskar få lite mer information om föreningen.

Appendix A

Temperatur och energistyrning

Energikostnader utgör föreningens enskilt största driftskostnad. Under perioden 2021–2024 ökade fjärrvärmepriset från cirka 0,93 kr/kWh till cirka 1,63 kr/kWh, motsvarande en ökning om cirka 75 %.

Mot bakgrund av denna utveckling beslutade styrelsen under hösten 2022 att justera föreningens måltemperatur från 21,5°C till cirka 20°C. Åtgärden syftade till att stärka kostnadskontrollen och minska exponeringen mot fortsatt stigande energipriser.

Sedan justeringen har den årliga fjärrvärmeförbrukningen minskat med cirka 600 000 kWh. Vid nuvarande prisnivå motsvarar detta en kostnadsreduktion om cirka 978 000 kr per år.

Den genomsnittliga besparingen motsvarar cirka 2 650 kr per lägenhet och år, baserat på föreningens totala bostadsyta.

Uppföljning och teknisk styrning

För att förbättra uppföljningen av värmedistributionen installerades under 2024 temperatur- och fuktgivare i samtliga lägenheter. Syftet är att:

- Säkerställa jämnare temperaturfördelning
- Identifiera avvikelser och köldzoner
- Optimera energianvändningen

Den tekniska lösningen möjliggör mer precis styrning av värmesystemet och förbättrad analys av fastighetens energiprestanda.

Riktlinjer och medlemsdialog

Föreningens målvärde om cirka 20°C ligger i linje med gällande riktlinjer från berörda myndigheter. Individuella variationer kan förekomma beroende på lägenhetens läge, väderförhållanden och brukarbeteende.

I november 2023 genomfördes en medlemsenkät för att utvärdera inställningen till måltemperaturen. Deltagandet uppgick till cirka 60 % av hushållen, varav cirka 80 % stödde nuvarande nivå.

Åtgärderna inom energistyrning har bidragit till:

- Lägre energiförbrukning
- Förbättrad uppföljning och kontroll
- Minskad kostnadsexponering
- Stabilare ekonomiska förutsättningar

Styrelsen bedömer att arbetet med energieffektivisering är en viktig del av föreningens långsiktiga ekonomiska planering och hållbarhetsarbete.

Appendix B



Förvalta, vårda och utveckla

Brf Erikslust verkar i en fastighet med både kulturhistoriskt värde och lång teknisk livslängd. Styrelsens arbete utgår från tre principer: förvalta, vårda och utveckla.

Det innebär att:

- Säkerställa långsiktigt underhåll enligt plan
- Skydda fastighetens kulturhistoriska värden
- Anpassa fastigheten till moderna krav och tekniska möjligheter
- Skapa stabila ekonomiska förutsättningar över tid

Fastighetens historiska värde

Stjärnhusen uppfördes under början av 1950-talet som en del av efterkrigstidens stadsplanering på Mellanheden. Området präglas av grannkapsidéer, ljusa bostäder och generösa gårdsmiljöer.

Byggnaderna ritades av Thorsten Roos och utformades med en tydlig arkitektonisk identitet där tegeltak, putsade fasader och inramade gårdar utgör centrala element.

Fastigheten har ett kulturhistoriskt värde och dess karaktär är väl bevarad. Detta ställer krav på varsamhet vid förändringar och utvecklingsinsatser.

Modernisering och teknisk utveckling

Samtidigt som fastigheten bevaras krävs kontinuerlig teknisk utveckling för att möta dagens krav på:

- Energieffektivitet
- Brandsäkerhet
- Digital infrastruktur
- Elbilsladdning
- Driftoptimering

Under senare år har föreningen genomfört investeringar i bland annat:

- Gemensam el (IMD)
- Solcellsanläggning (cirka 150 000 kWh/år)
- Temperatur- och fuktsensorer
- Uppkopplade brandvarnare
- Utbyggd laddinfrastruktur

Dessa investeringar har syftat till att:

- Sänka långsiktiga driftskostnader
- Förbättra säkerheten
- Minska energiexponering
- Stärka fastighetens attraktionskraft



Hållbarhet och framtidssäkring

Energisystemen i fastigheten utformades under en tid då energikostnaderna var låga. Dagens kostnadsstruktur och klimatkrav ställer andra krav på styrning och effektivitet.

Genom investeringar i egen elproduktion, energieffektivisering och digital uppföljning har föreningen stärkt sin motståndskraft mot framtida prisvariationer.

Den installerade solcellsanläggningen omfattar cirka 730 kvm och producerar cirka 150 000 kWh per år. Det finns ytterligare potential för utbyggnad om cirka 400 kvm, vilket skulle kunna tillföra ytterligare cirka 87 000 kWh per år, under förutsättning att nytt bygglov beviljas.

Beräknad återbetalningstid för anläggningen uppgår till cirka 10 år, beroende på elprisets utveckling. Efter 30 år är beräknas kvarstående kapacitet vara ca 80 %.

Mervärde för medlemmarna

Utvecklingsinsatserna syftar inte enbart till kostnadsreduktion utan även till att stärka boendekvaliteten.

Övernattningsrum och fritidslokal, färdigställda 2023, är exempel på investeringar som bidrar till funktionell service och gemenskap i föreningen.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur möjliggör gradvis anpassning till förändrade transportvanor utan att belasta föreningens effektabonnemang.

Brandskyddssystemet med uppkopplade enheter bidrar till förbättrad säkerhet och minskad riskexponering.

Styrelsen bedömer att kombinationen av:

- Varsam förvaltning
- Planerat underhåll
- Teknisk modernisering
- Kontrollerad ekonomisk styrning

är avgörande för att säkerställa fastighetens värde och föreningens stabilitet över tid.

Målsättningen är att säkerställa långsiktig ekonomisk och teknisk hållbarhet över generationer med bevarad arkitektonisk identitet.

Appendix C

Kommunikation och gemenskap

En fungerande och transparent kommunikation är en förutsättning för god föreningsstyrning i en större bostadsrättsförening.

Styrelsens målsättning är att säkerställa att medlemmarna har tillgång till tydlig, korrekt och aktuell information om föreningens verksamhet, beslut och planerade åtgärder.



Kommunikationskanaler

Föreningen använder flera kompletterande kanaler för informationsspridning:



Hemsidan

Utgör navet i informationsflödet och innehåller samlad information om boendet, regler, pågående projekt, servicefunktioner och kontaktuppgifter. Hemsidan fungerar även som informationskälla för mäklare och potentiella köpare.

Medlemsbrev

Distribueras cirka 9–12 gånger per år via e-post samt anslås i trapphusen. Innehåller uppdateringar om beslut, projekt och aktuella frågor.

Grupputskick via e-post

Används för distribution av medlemsbrev samt vid information som behöver nå medlemmarna skyndsamt, exempelvis vid driftstörningar eller planerade avbrott.

Fysiska anslag i trapphus

Kompletterar digital information för att säkerställa att alla medlemmar når.

** Medlemmar uppmuntras att uppdatera sina kontaktuppgifter i Mitt HSB för att säkerställa att information når rätt mottagare.

Felanmälan och ärendehantering

Felanmälan sker till föreningens tekniska förvaltare. Systemet möjliggör:

- Löpande återkoppling
- Dokumentation av ärenden
- Effektiv uppföljning

Detta bidrar till strukturerad hantering av drift- och underhållsfrågor.

Gemenskap och trivsel

Föreningens utemiljö omfattar cirka 10 000 kvm gårdsmiljö och är en viktig del av boendekvaliteten. Lekplatser, sittplatser och gemensamma ytor är utformade för att främja trivsel och samvaro.



Fritidsföreningen Lustan arrangerar kulturella och sociala aktiviteter under året, vilket bidrar till gemenskap och engagemang bland medlemmarna.

Aktiviteterna inom Lustan kan omfatta allt från resor till Ullared, konstresor och teaterbesök till skönsång vid Valborg och traditionell adventsglögglögg den 1:a dec. Aktiviteterna brukar engagera ca 10–50 deltagare beroende på aktivitet. Som boende i föreningen har du tillgång till utbudet i skådebanan. På hemsidan finns mer information om aktuellt program.

Digitalisering

Under senare år har informations-spridningen i ökande grad digitaliserats. Detta har:

- Effektiviserat kommunikationen
- Minskat pappersförbrukning
- Underlättat snabb uppdatering

Medlemmar som önskar fysisk information kan fortsatt erhålla detta via förvaltningen.



Bilder från brand & HLR-övningar på Torupsgården våren 2025.

Styrelsen bedömer att strukturerad kommunikation och tillgänglig information bidrar till:

- Ökad transparens
- Högre delaktighet
- Bättre förståelse för föreningens beslut
- Starkare gemenskap

Detta är en viktig del av föreningens långsiktiga förvaltning och värdeskapande.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	201	151	180	151
Skuldsättning, kr/kvm	3 086	3 128	3 131	3 134	3 138
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 141	3 301	3 304	3 318	3 321
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	258	247	250	243	214
Årsavgifter, kr/kvm	913	851	772	722	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	84	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	960	912	857	767	716
Nettoomsättning, tkr	24 711	23 198	20 399	20 065	18 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 438	-127	989	-1 543	-373
Soliditet, %	12	14	14	13	14

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat om -1 438 174 kr beror främst på höga kostnader för tomträttsavgäld, uppvärmning, räntekostnader samt avskrivningar. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att förlusten är förenlig med föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 2 936 340 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2026-01-01. Eventuella ytterligare förändringar av årsavgifter eller finansiering är beroende av den framtida utvecklingen av räntenivåerna.

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	916 785	0	0	916 785
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 434 119	0	1 774 558	9 208 677
S:a bundet eget kapital, kr	8 350 904	0	1 774 558	10 125 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 282 001	-127 382	-1 774 558	3 380 061
Årets resultat, kr	-127 382	127 382	-1 438 174	-1 438 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 154 619	0	-3 212 732	1 941 887
S:a eget kapital, kr	13 505 523	0	-1 438 174	12 067 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 725 760 kr samt ianspråktagande skett med 1 951 202 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	5 154 619
Årets resultat, kr	-1 438 174
Reservation till underhållsfond, kr	-3 725 760
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 951 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 941 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 941 887

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 711 029	23 391 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 253	124 835
Summa Rörelseintäkter		24 747 281	23 516 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 069 404	-16 048 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-709 951	-744 922
Personalkostnader	Not 6	-569 269	-547 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 705 535	-3 552 783
Summa Rörelsekostnader		-24 054 159	-20 894 115
Rörelseresultat		693 122	2 622 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 876	205 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 261 172	-2 954 953
Summa Finansiella poster		-2 131 296	-2 749 703
Resultat efter finansiella poster		-1 438 174	-127 382
Resultat före skatt		-1 438 174	-127 382
Årets resultat		-1 438 174	-127 382

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	76 049 550	78 181 635
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	9 860 542	6 587 453
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 910 091	84 769 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 492	1 492
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 492	1 492

Summa Anläggningstillgångar

85 911 583**84 770 579**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		81 317	71 130
Aktuell skattefordran		37 346	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	9 447 147	6 115 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 914 224	2 312 308
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 480 034	8 498 548

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	6 000 000

Summa Omsättningstillgångar

12 480 034**14 498 548**

Summa Tillgångar

98 391 617**99 269 128**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 208 677	7 434 119
Summa Bundet eget kapital		10 125 462	8 350 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 380 061	5 282 001
Årets resultat		-1 438 174	-127 382
Summa Fritt eget kapital		1 941 886	5 154 619

Summa Eget kapital

12 067 348 **13 505 523**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 393 860	15 000 000
Summa Långfristiga skulder		17 393 860	15 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 173 198	65 647 058
Leverantörsskulder		3 444 767	1 019 295
Skatteskulder		78 592	81 959
Övriga kortfristiga skulder		-200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 234 052	4 015 292
Summa Kortfristiga skulder		68 930 409	70 763 604

Summa Skulder

86 324 269 **85 763 604**

Summa Eget kapital och skulder

98 391 617 **99 269 127**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 122	2 622 321
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 705 535	3 552 783
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 705 535	3 552 783
Erhållen ränta	188 010	217 949
Erlagd ränta	-2 262 903	-3 137 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 323 765	3 255 197
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 575 222	-1 727 877
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 187 797	-544 965
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	612 575	-2 272 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 936 340	982 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 846 539	-4 754 329
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 846 539	-4 754 329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 080 000	-80 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 080 000	-80 000
Årets kassaflöde	-2 990 199	-3 851 974
Likvida medel vid årets början	11 466 867	15 318 841
Likvida medel vid årets slut	8 476 667	11 466 867

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 790 264	19 802 177
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 348 459	1 225 987
	Årsavgifter lokaler	905 616	862 512
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	96 213	60 105
	Hyror lokaler	317 800	318 170
	Hyror garage och parkeringsplatser	936 056	926 616
	Hyror förbrukningsbaserad	18 321	20 529
	Hyror övrigt	77 524	71 958
	Övriga primära intäkter	293 237	189 953
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 783 490	23 478 008
	Avgiftsbortfall	-20	0
	Hysesbortfall	-72 441	-94 969
	Avsatt till inre fond	0	8 563
	<i>Summa</i>	-72 461	-86 406
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 711 029	23 391 602

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband. El IMD debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	73 770
	Övriga sekundära intäkter	36 253	51 065
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 253	124 835

		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 138 505	-4 177 340
	Snö och halk-bekämpning	-117 727	-73 767
	Reparationer	-1 458 525	-1 353 737
	Planerat underhåll	-860 822	-1 744 042
	Försäringsskador	-62 177	-579 046
	El	-1 643 651	-1 777 028
	Uppvärmning	-3 491 603	-3 202 184
	Vatten	-1 522 411	-1 395 493
	Sophämtning	-194 148	-253 678
	Fastighetsförsäkring	-317 273	-300 736
	Kabel-TV och bredband	-297 427	-331 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-794 830	-773 380
	Tomträttsavgäld	-4 098 160	-25 166
	Övriga driftkostnader	-72 145	-61 743
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 069 404	-16 048 881
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 162	-21 196
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 995	-167 662
	Administrationskostnader	-387 896	-250 522
	Extern revision	-46 900	-49 975
	Medlemsavgifter	-176 375	-176 375
	Föreningsverksamhet	-44 336	-58 711
	Övriga förvaltningskostnader	-18 287	-20 482
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-709 951	-744 922
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 900
	Revisionsarvode	-51 584	-48 768
	Övriga arvoden	-25 792	-39 482
	Sociala avgifter	-118 443	-116 380
	Övriga personalkostnader	-10 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-569 269	-547 529

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 788 350	131 942 129
	Årets investeringar	1 573 450	2 846 221
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	136 361 800	134 788 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 606 715	-53 053 932
	Årets avskrivningar	-3 705 535	-3 552 783
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-60 312 251	-56 606 715
	Utgående redovisat värde	76 049 550	78 181 635
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	332 000 000	293 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	239 490 000	243 145 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	571 490 000	536 345 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	84 656 000	84 656 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	84 656 000	84 656 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 587 453	4 679 345
	Årets investeringar	3 273 089	1 908 108
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	9 860 542	6 587 453
	Pågående byggnation avser omfogning av skorstenar, installation av solceller samt temperaturgivare i trapphus.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 476 667	5 466 867
	Övriga fordringar	970 479	102 840
	Summa Övriga fordringar	9 447 147	5 569 707

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	58 134
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 914 224	2 254 174
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 914 224	2 312 308
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	6 000 000
Not 12	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	916 785	916 785
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	916 785	916 785
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	9 208 677	7 434 119
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	9 208 677	7 434 119

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,42%	2026-07-28	19 373 198	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-05-27	27 800 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,46%	2027-09-24	17 393 860	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,15%	2026-07-28	15 000 000	0
			79 567 058	80 000

Långfristig del	17 393 860
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	62 173 198
Kortfristig del	62 173 198
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	80 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 071 768	2 023 984
Upplupna räntekostnader	188 244	189 974
Övriga upplupna kostnader	974 040	1 801 335
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 234 052	4 015 293

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Malmö,

Gabor Gyözö Kovacs, Ordförande

Jarl Lindquist, Ledamot

Bibbi Wiberg, Ledamot

Herbert Preben Karlsson, Ledamot

Jonas Sjöstedt, Ledamot

Anna Vendegren, Ledamot

Jack Jönsson, Ledamot

Magnus Tønning, Internrevisor

Catarina Andersson, Internrevisor

Erik Mauritzson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Verification

Document ID 09222115557577308433

Document

2079 ÅR 20250101--20251231 för signering

Main document

41 pages

Initiated on 2026-05-05 20:18:00 CEST (+0200) by Dusica Zivkovic (DZ)

Finalised on 2026-05-06 15:35:56 CEST (+0200)

Initiator

Dusica Zivkovic (DZ)

HSB Göteborg & HSB Malmö

dusica.zivkovic@hsb.se

Signatories

Gabor Gyöző Kovacs (GGK) Identified by Swedish BankID as "GABOR KOVACS" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 700222-9354 gabor.kovacs@telia.com Signed 2026-05-06 07:50:15 CEST (+0200)	Jarl Lindquist (JL) Identified by Swedish BankID as "JARL LINDQUIST" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 830519-4196 jarllindquist@gmail.com Signed 2026-05-06 06:52:10 CEST (+0200)
Bibbi Wiberg (BW) Identified by Swedish BankID as "BIBBI LIND WIBERG" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 480302-4001 bibbi725@gmail.com Signed 2026-05-05 21:05:09 CEST (+0200)	Jonas Sjöstedt (JS) Identified by Swedish BankID as "JONAS SJÖSTEDT" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 810329-3976 sjostedt81@gmail.com Signed 2026-05-05 20:22:02 CEST (+0200)
Herbert Preben Karlsson (HPK) Identified by Swedish BankID as "PREBEN KARLSSON" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 411225-4331 preben.karlsson@minepost.nu Signed 2026-05-06 08:28:40 CEST (+0200)	Anna Vendegren (AV) Identified by Swedish BankID as "ANNA VENDEGREN" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 750920-2904 anna.k.vendegren@gmail.com Signed 2026-05-06 09:28:07 CEST (+0200)
Jack Jönsson (JJ) Identified by Swedish BankID as "JACK JÖNSSON" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 950729-0493 jack@kronan.st Signed 2026-05-06 07:56:51 CEST (+0200)	Magnus Tönning (MT) Identified by Swedish BankID as "MAGNUS TÖNNING" HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö ID number 540923-4118 tonningm@gmail.com Signed 2026-05-06 12:13:24 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577308433

Catarina Andersson (CA)

Identified by Swedish BankID as "Catarina Andersson"
HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö
ID number 760723-0583
andersson.catarina@gmail.com
Signed 2026-05-06 10:52:22 CEST (+0200)

Erik Mauritzson (EM)

Identified by Swedish BankID as "ERIK MAURITZSON"
Ernst & Young
ID number 820716-6235
erik.mauritzson@se.ey.com
Signed 2026-05-06 15:35:56 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö, org.nr 746000-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö för år 2025.

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 2025 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Erikslust för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorernas ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Magnus Tonning
Förtroendevald revisor

Catarina Andersson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557577342833

Document

RB Erikslust

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-06 10:47:51 CEST (+0200) by Dusica Zivkovic (DZ)

Finalised on 2026-05-06 15:35:44 CEST (+0200)

Initiator

Dusica Zivkovic (DZ)

HSB Göteborg & HSB Malmö

dusica.zivkovic@hsb.se

Signatories

Catarina Andersson (CA)

Identified by Swedish BankID as "Catarina Andersson"

HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö

ID number 760723-0583

andersson.catarina@gmail.com

Signed 2026-05-06 10:54:30 CEST (+0200)

Magnus Tønning (MT)

Identified by Swedish BankID as "MAGNUS TONNING"

HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö

ID number 540923-4118

tonningm@gmail.com

Signed 2026-05-06 12:10:02 CEST (+0200)

Erik Mauritzson (EM)

Identified by Swedish BankID as "ERIK MAURITZSON"

Ernst&Young

ID number 820716-6235

erik.mauritzson@se.ey.com

Signed 2026-05-06 15:35:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB
Att: Erik Mauritzson
Box 4279
203 14 MALMÖ

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö med bokslutsdatum 31 december 2025 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna uttala er om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 30 november 2022. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. Den väsentliga informationen om redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.

Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Efterlevnad av lagar och förordningar

1. Vi bekräftar att vi är ansvariga för att föreningens verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att vi är ansvariga för att identifiera och åtgärda eventuella överträdelser av tillämpliga lagar eller förordningar, inklusive oegentligheter. Vi har informerat er om samtliga faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Vi har informerat er om alla applikationer eller verktyg som använder artificiell intelligens, inklusive generativ artificiell intelligens, som skulle kunna ha en direkt eller indirekt väsentlig effekt på årsredovisningen.
4. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämman, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2025 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
5. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
6. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.

7. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
8. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2025 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse eller ledande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur

Verification

Document ID 09222115557577277302

Document

Uttalande Erikslust

Main document

3 pages

Initiated on 2026-05-05 15:30:04 CEST (+0200) by Dusica Zivkovic (DZ)

Finalised on 2026-05-05 16:37:26 CEST (+0200)

Initiator

Dusica Zivkovic (DZ)

HSB Göteborg & HSB Malmö

dusica.zivkovic@hsb.se

Signatories

Gabor Gyöző Kovacs (GGK)

HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö

gabor.kovacs@telia.com

Signed 2026-05-05 16:37:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





BRF – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer. Att väljas vid BRF:s Erikslust ordinarie föreningsstämma den 26/6 2026.

Dei år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:

Jonas Sjöstedt, Bibbi Wiberg, Anna Vendegren.

Revisorer och Valberedning väljs för ett år och är följaktligen avgående.

Stämman har således att välja tre ordinarie styrelseledamöter på två år. Vidare föreslår valberedningen stämman att utöka styrelsen med en suppleant på ett år. Därtill kommer valet av revisorer och valberedning.

Valberedningens förslag till stämman:

Förslag till styrelseledamöter

Stämman föreslås välja:

Ordinarie ledamot två år Jonas Sjöstedt	Omval
Ordinarie ledamot två år Bibbi Wiberg	Omval
Ordinarie ledamot två år Anna Vendegren	Omval
Suppleant i styrelsen ett år Mathias Sivertsson	Nyval

Förslag till revisorer

Stämman föreslås välja:

Ordinarie revisor ett år Magnus Tonning	Omval
Ordinarie revisor ett år Ivana Milosevic	Nyval

Förslag till valberedning: Lars Holmgren, Lone Granquist, Lars-Göran Schütt

Samtliga här ovan föreslagna kandidater har förklarat att de ställer sig till föreningens förfogande. Valberedningen är enig i sitt förslag.

Malmö den 15 03 2026

Lars Holmgren

Lone Granquist

Lars-Göran Schütt



Valberedningens förslag till arvoden för styrelse och revision för det kommande verksamhetsåret.

Valberedningens förslag till arvode för styrelse

Styrelsens arvode föregående år uppgick till 4,5 inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode ska höjas till 4,65 inkomstbasbelopp för det kommande verksamhetsåret, detta för att täcka kostnaden för suppleanter.

Valberedningens förslag till arvode för revisorerna

Revisorernas arvode föregående år uppgick till 0,64 inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår att revisorernas arvode ska uppgå till 0,64 inkomstbasbelopp även det kommande verksamhetsåret.

Inkomstbasbeloppet

För år 2025 är inkomstbasbeloppet 80 600 sek

För år 2026 är inkomstbasbeloppet 83 400 sek

Ersättning för förlorad arbetsinkomst

Utöver de av stämman fastställda arvoden föreslår valberedningen att det liksom föregående år kan ske utbetalning av förlorad arbetsinkomst då förtroendeuppdrag måste utföras på arbetstid. I dessa fall skall rapport om den förlorade arbetsinkomsten skickas till ordförande. För ordföranden gäller rapport till förvaltaren. Denna ersättning får under räkenskapsåret högst uppgå till totalt 50 000 sek för samtliga förtroendevalda.

Malmö den 15 03 2026

Lars Holmgren

Lone Granquist

Lars-Göran Schütt



Valberedningens verksamhetsberättelse 2025/26

Valberedningen har arbetat i enlighet med den instruktion för valberedning som antogs vid årsstämma 2022.

Valberedningen har haft kontinuerlig kontakt under hela verksamhetsåret och hållit möten i augusti, oktober, november, januari, februari, mars och april.

Valberedningen har haft löpande kontakt med styrelsen för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, om antalet ledamöter är passande och om det saknas någon kompetens att beakta till kommande stämma. Enskilda möten har genomförts med samtliga i styrelsen inklusive HSB Malmös representant i styrelsen och revisorer. Valberedning har även träffat föreningens förvaltare.

Efter samtal med de enskilda styrelsemedlemmarna har valberedningen skapat sig en profil för en kommande rekrytering.

Utifrån manfall i styrelsen har valberedningen varit i kontakt med personer som har varit intresserade att ta förtroendeuppdrag i föreningen. Detta gäller både inom styrelsen men även inom valberedningen.

Valberedning vill stärka styrelsens kompetens genom att till styrelsen knyta en suppleant. Detta vill vi genomföra genom ett nyval på 1 år.

Valberedningen har informerat medlemmarna om sitt arbete via tillgängliga kanaler i föreningen såsom nyhetsbrev, medlemsbrev, informationsblad samt på hemsidan och uppmuntrat medlemmar att inkomma med nomineringar. Nomineringsblankett finns tillgänglig för nedladdning på hemsidan.

Vi i valberedningen har märkt av ett svagt år gällande intresserade för förtroendeuppdrag i föreningen. Kommande valberedning får tillsammans med styrelsen ta tag i detta. Eftersom intresserade medlemmar är en förutsättning för en föreningsdemokratin.

Valberedningen har arbetat självständigt med sitt förtroendeuppdrag.

Malmö den 15 03 2026

Lars Holmgren

Lone Granquist

Lars-Göran Schütt



HSB - HSB Bygghuset AB

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNING SARVODE

Styrelsen föreslår att arvodet till valberedningen är oförändrat på 0,32 inkomstbasbelopp.

Malmö den 18 mars 2026



Gabor Kovács Jr
Ordförande



Jack Jönsson
vice Ordförande

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Kassaflödesanalys

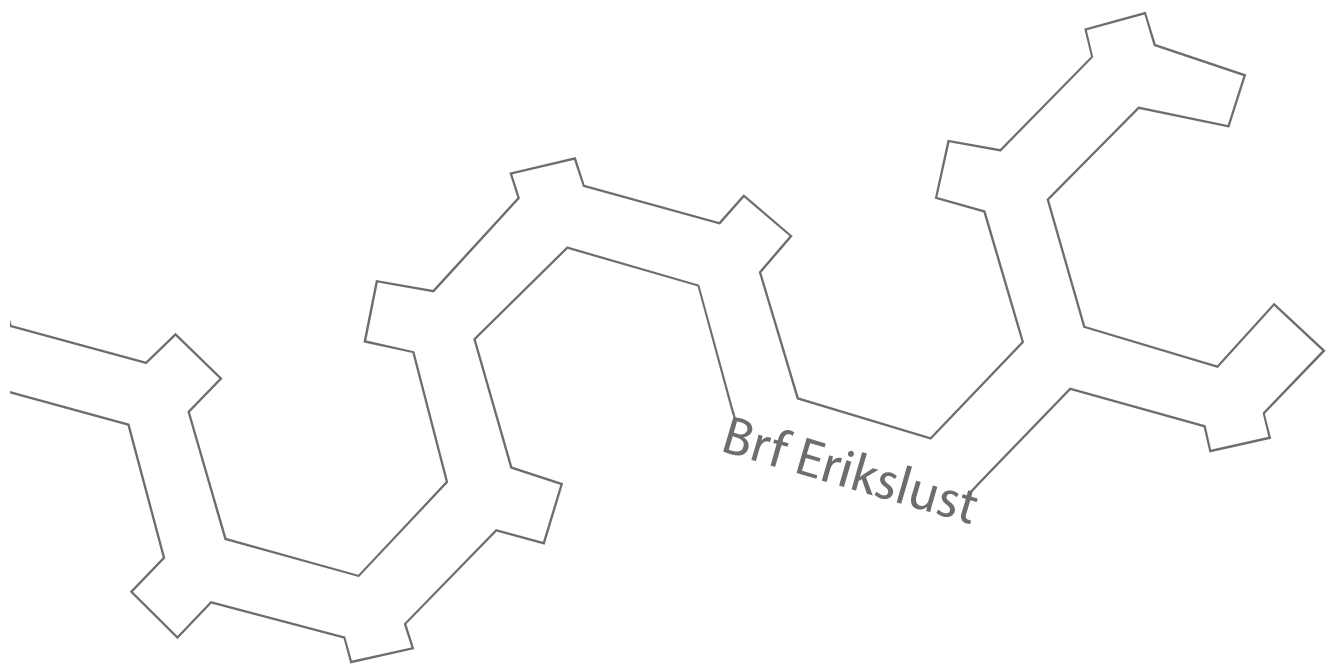
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

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 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.