

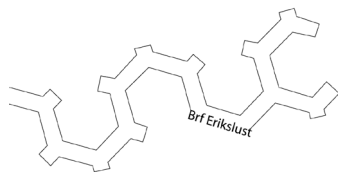


Brf Erikslust firar 70 år

ÅRSREDOVISNING

1/1-2023 – 31/12-2023

HSB BRF
ERIKSLUST
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB:s Brf Erikslust i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2023 kl. 1830

Lokal: Kockum Fritid

DAGORDNING

1. Öppnande 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 2024
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
2023-01-01 – 2023-12-31

föreningens 74:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus 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

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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



1353,5 kvm

Föreningens lägenheter 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

Total lägenhetsyta (BOA): 24 432 kvm

Total markyta: 36 398 kvm

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.

Parkeringsplatser

Garage: 63 bilplatser varav 8 har laddstationer för el & hybridbilar samt 7 MC-platser

Parkeringsplatser utomhus på föreningens mark: 75 platser för bil 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. Aimo-park övervakar att inga otillåtna fordon använder föreningens parkeringsplatser.

* Fr o m 1/2-2024 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 250 kr/mån för laddplats.

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 renovering 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 147 000 kWh/år
- 2023 – Dräneringsarbete utanför övernattningsrummen
- 2023 – Omfogning av 51 skorstenar
- 2023 – Underhållsarbete på utsatta portar i fastigheten
- 2023 – Kameraövervakning av miljöhusen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13:e juni 2022 på Kockum Fritid. Närvarande var 53 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gabor Kovacs Jr
Vice ordförande	Carl-Magnus Jönsson
Sekreterare	Jack Jönsson
Studieorganisatör	Bibbi Lind Wiberg
Ledamot	Jonas Sjöstedt
Ledamot	Emma Hjort
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

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

Firmatecknare två i förening

Gabor Kovacs, Carl-Magnus Jönsson, Jonas Sjöstedt och Jack Jönsson

Revisorer

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

Valberedning

Lars Holmgren (sammankallande), Lone Granqvist samt Jarl Lindquist

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gabor Kovacs med Carl-Magnus Jönsson och med Jack Jönsson och Emma Hjort som ersättare

Förvaltare

Jonas Börnå, Sydsverige Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inledning:

2023 blev ett år som i samhället präglades av prishöjningar, höjda räntor samt inflation. I föreningen genomfördes den högsta höjningen av avgifterna, 7 %, någonsin för att möta den ekonomiska förändringen i samhället. I budgetarbetena har vi fått andra parametrar att ta mer hänsyn till mot vad vi brukade göra innan och samtliga faktorer ovan tär på både föreningens och dess medlemmars ekonomi. Mot slutet av året började det dock komma lite positivare signaler om att räntan och inflationen toppat för denna gång. Efter årsskiftet kom det fler "lovande" signaler om att inflationen backar och att där kan komma räntesänkningar redan under 2024.

Vi hade den kallaste nov på 13 år och även en hyggligt kall december som satte sitt avtryck på uppvärmningskostnaderna i slutet av året. Uppvärmningen är föreningens enskilt dyraste kostnad på ca 3,34 Mkr och då har vi ändå försökt att minska kostnaden för fjärrvärme sedan vi i nov-22 sänkte föreningens måltemperatur från 21.5 till 20 grader. Trots den kalla avslutningen på året så har vår förbrukning minskat med ca 400 000 kWh/år vilket motsvara ca 500 000 kr. Priset på värmen har ökat från 1.01 kr/kWh till 1.24 kr/kWh. Sett över de senaste 5 åren har 2023 års förbrukning varit ca 645 000 kWh mindre vilket motsvarar ett värde på ca 800 000 kr i mindre kostnader för fjärrvärme.

Efter informationsmötet i nov-23 genomfördes en enkätundersökning bland medlemmarna för att utvärdera hur boende ställde sig till att behålla målvärdet 20 grader mot det tidigare värdet om 21,5 grader. Deltagandet var mycket hög ca 60 % av hushållen svarade och ca 80 % ansåg att föreningen skulle behålla målvärdet 20 grader. Vi har därefter också fortsatt försöka göra löpande justeringar för att fler ska komma så nära målvärdet om 20 grader som det går. Men i en gammal fastighet kommer det alltid finnas avvikelser mycket beroende på väder och vind som drabbar lägenheterna olika.

Även kostnaden för vatten har gått upp med strax över 20% under året!

Det som också sticker ut i årets redovisning som har ökat flerfaldigt är kostnader för räntorna på föreningens lån, som ökat från ca 560 000 med ca 1,3 mkr till knappt 1,9 Mkr!



2023 blev också ett år med många färdigställanden. 3 övernattningsrum blev klara till sommaren. Tidig höst fick vi även garantireparationen/ommålningen i källaren på plats och sist men inte minst så kom solpanelerna på plats och i drift i december månad. De förväntas kunna bidra med ca 148 000 kWh/år.

För att följa el-produktionen live av solenergi kan du klicka på länken:

<https://uni002eu5.fusionsolar.huawei.com/pvmswebsite/nologin/assets/build/cloud.html#/kiosk?kk=z6wq1dC36GerkqenQf3GICbIxu54xh7F> eller gå in på föreningens hemsida och

därifrån ta dig vidare till länken.

Inte att förglömma hade vi ett riktigt lyckat 70-årsjubileum med ljuvligt sommarväder för en dag där både barn och vuxna kunde äta och dricka gott samt lyssna livemusik. Barnen lyckades äta ca 200 grillade korvar samt toppa det med 100 portioner mjukglass.



Parkeringsplatssystemet förändras

I slutet av 2023 genomfördes en genomgripande förändring av hur medlemmar får disponera parkeringsplatserna utomhus vilket berör 75 bil- samt 4 MC-platser samt en prishöjning med 300 kr/mån för samtliga platser för bilar, inomhus samt utomhus och 150 kr för MC. Förändringen verkställdes per den 1/2-2024 när befintliga p-tillstånd löpte ut. Fördelningen av p-platserna, 75 bil + 4 MC, genomfördes på ett informationsmöte på Kockum Fritid den 14/11-23 där ca 125 personer var anmälda. Fördelningen skedde med lottens hjälp och lottdragare var föreningens internrevisor Catharina Andersson tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Jonas Börnå. Samtliga platser är uthyrda. Kölista finns och hanteras via HSB.

Bakgrunden till förändringen var dels av ekonomisk karaktär, dels ville vi att så många hushåll som möjligt skulle kunna få parkera på föreningens platser, utomhus och inomhus. Det var en ”långt hängande frukt” att sätta ett mer marknadsanpassat pris på föreningens parkeringsplatser både utomhus och inomhus när vi som föreningen var tvungna att se över intäkterna när det ekonomiska klimatet kraftigt försämrats.



Vi införde också en begränsning i att medlem bara får ha ett aktivt p-tillstånd per hushåll till garage eller utomhusparkering. Innan kunde boende ha garageplats men parkerade utomhus. Då stod garageplatsen tom medan andra boende fick parkera på kommunens betalplatser.

Vi har även under en längre tid noterat att ej boende, men med lånade/hyrda tillstånd, har haft sina bilar ståendes på föreningens platser under längre tider vilket också trängt ut boende till kommunens betalplatser.

Vi har också noterat att boende ”tappat” sina p-tillstånd som innan delades ut till samtliga hushåll oavsett om man hade bil eller inte. Boende fick sedan ett nytt tillstånd som man då kunde använda till någon annans bil mot en kostnad eller andra tjänster.

Dessa avarten har vi nu stävjat genom att knyta boendes bil via registreringsnumret till ett digitalt p-tillstånd som man kan använda på samtliga av föreningens utomhusplatser.

Anledningen till att vi inte valde ”fasta” platser är för att ca 8 % av platser är ”bajs-platser” dvs fåglarnas toaletter om våren och sommaren. Att alltid vara hänvisad till en sådan plats blir inte bra samt att med fasta platser så blir det inte alls lika flexibelt med byten av parkeringsplatser för att man ska få så nära sitt boende som möjligt. Vi har en lång fastighet så med fasta platser så kan en plats bli ledig vid Torupsgården som medlem boende vid Mellanheden får...vilket blir en lång väg att vandra. Med nuvarande upplägg sköts justeringen löpande bland de parkerade bilarna då man oftast väljer den lediga platsen som är närmast ens bostad.

Tomträttsavgälden

Tomträttsavgäld – Friköp av marken?

<p>Tomträttsavgäld – Jan-2025</p> <p>4089160 kr/år i 10 år</p> <p>165 kr/kvm/år</p> <p>Ökning avgift 3:a 66 kvm ca 900 kr/mån</p> 	<p>Friköp: 230 Mkr (stämman-2024)</p> <p>Pantbrev + lagfartskostnader ca 10 Mkr</p> <p>Kostnad för Friköp ca 240 Mkr</p> <p>Nuvarande lån ca : 81 Mkr</p> <p>Totalt länekostnad: 321 Mkr</p> <p>Årlig kostnad om ca 4,9 mkr i amortering – Ränta ca 14,4 mkr/år = 19 mkr/årligen</p> <p>Finansiering: ca 100 % avgiftshöjning</p> <p>Belåningsgraden: 13 100 kr/kvm (blir mycket hög)</p> <p>Ökning 3:a 66 kvm – $770 \cdot 66 = 4235$ kr/mån</p>
--	---

I samband med informationsmötet den 14/11–23 presenterades även förutsättningarna för tomträttsavgälden, fortsatta med ny tomträttsavgäld alternativt friköp av marken.

Föreningen har av kommunen fått en fastställd avgäld som ska börja gälla från 1/1–2025 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 också bett om och fått ett friköpspris på marken som blev satt till 230 Mkr. Med tillkommande kostnader för pantbrev och lagfart blir det ca 240 Mkr. Att under rådande ekonomiska omständigheter finanserna 240 Mkr skulle det kosta föreningen ca 19 mkr/år i ränta och amortering som skulle innebära att föreningen skulle behöva höja avgifterna med ca 100 %. Avgiften för en 3: a på 66 kvm skulle då öka i samband med ett friköp med ca 4235 kr/mån.

Det går alltid under avtalstiden att kliva av tomträttsavgälden och friköpa tomten. Det är upp till stämman den 5/6–23 att besluta i frågan om man önskar förlänga tomträttsavgälden eller friköpa tomten.

I flerårsprognosen har styrelsen utgått ifrån att föreningen fortsätter med avgälden och att föreningen inte chockhöjer avgifterna fr o m jan-2025 utan föreningen höjer avgifterna succesivt med ca 5 % per år under flera år för att så småningom komma ikapp. Det blir några år där vi får ett negativ resultat men som då är planerat och genomtänkt. Innan Putins invasion av Ukraina byggde föreningen lite buffert mot framtiden och den kommande höjningen av tomträttsavgälden men det jobbet gick lite i sank när Putin förändrade omvärldsförutsättningarna.

Kameraövervakning i miljöhusen

I december-23 tog styrelsen beslutet att införa kameraövervakning i miljöhusen efter upprepade inbrott som sargar lås och dörrar och som kostar föreningen mycket pengar att återställa. Skyltar och dekaler på utsidan samt på insidan av miljöhusen ska tydligt upplysa om kameraövervakning. Vi kan också notera att de blivit bättre ordning och färre ovikta kartonger i miljöhusen, vilket också är mycket positivt. Bilden är tagen med övervakningskameran och har en hög skärpa och ger tydliga bilder och filmer på det som händer i miljöhuset.



Styrelsens har fokus på att **vårda, förvalta & 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.



När föreningen påbörjade arbetet med att undersöka förutsättningarna för gemensam el samt för solpaneler i fastigheten kunde vi föga ana hur snabbt omvärlden skulle komma att förändras. Men vi kom med i grevens tid, kan vi såhär i efterhand konstatera.

Under 2023 har föreningen tagit sista steget i att färdigställa föreningens el-projekt när vi rullat ut solpanelerna och gör fastigheten mer klimatsmart samt bidrar till en hållbar utveckling för vår miljö.

Kvar finns ca 400 kvm yta som vi kan placera solceller på som kan producera ca 87 000 kWh/år – men till detta behöver vi söka nytt bygglov.

Via föreningens genomförda el-projekt kommer vi på sikt att bättre kunna hålla emot kostnadsökningar på energin och sänka våra boendekostnader. Med en tydlig miljöprofil blir föreningen också mer attraktiv att bo i.

Inför kommande period undersöker vi också hur vi kan öka och förbättra infrastrukturen för el-bilsladdare på föreningens område. Det blir nästa projekt att utvärdera.

Vinnergi, ett energikonsult-företag, har varit styrelsen behjälpliga i samtliga el-projekt under 2021–2023.

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.

- Underhåll av dränering utanför 42 E ca 30 m som kollapsat.
- För väder och vind utsatta portar har underhållits.
- Omfogning av 51 skorstenar i samband med att solceller installerats.
- Källarrenovering – ommålning och bättringsmålning av källargolv.
- 3 Övernattningsrum med 2, 3 samt 4 sängplatser togs i bruk vid halvårsskiftet
- Tvättstugorna har fått uppgraderad maskinpark

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2024–2027

- Dagvattenledningar/brunnar: 2,7 Mkr
- Avstängningsventiler: 0,2 Mkr
- Omfogning av skorstenar: 3,4 Mkr
- Slipa och olja ytterdörrar: 0,2 Mkr
- Spolning och filmning av dagvattensystem: 0,4 Mkr
- Kallvattenservis: 0,4 Mkr
- Ventiler till kallvattenledningar: 0,9 Mkr
- Ventiler till tappvarmvattenledningar: 0,9 Mkr
- Reglerventil varmvattencirkulation: 0,9 Mkr
- OVK: 0,3 Mkr
- Ventilation självdrag: 0,3 Mkr

2028–2029

- Fasad: punktinsatser: 0,4 Mkr
- Tvättmaskiner: 0,6 Mkr
- Balkonger målning: 2,8 Mkr
- Slipning/oljning av entrépartier: 0,2 Mkr

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

Ekonomi

Förändringarna i omvärlden och det snabba skiftet i ekonomin från decennier i ett lågräntelandskap till dagens relativt höga ränteläge tillsammans med en hög inflation går såklart inte obemärkt förbi. Det var inte länge sedan föreningens snittränta låg på 0,5 % mot dagens 3,27 %. Under 2023 har räntekostnaderna ökat med ca 1,3 Mkr till ca 1,9 Mkr. Föreningens kostnader för den löpande driften har ökat med ca 0,9 mkr under 2023, (8,4 %). Vi har jobbat målmedvetet på att försöka hålla tillbaka kostnadsökningar och har lyckats väl då höjningen är något mindre än prisökningen i samhället under 2023.

Men med det sagt har Brf Erikslust idag en stabil och väl fungerande ekonomi. Föreningen har ett stabilt och bra intäktsunderlag från både bostadsrättsägare och hyresgäster. Föreningen har en långsiktig plan för framtida utgifter och utmaningar. Föreningen agerade dessutom omgående med att sänka måltemperaturen med ca 1,5 grader till 20 grader när EON aviserade den kraftiga prishöjningen på fjärrvärme. Besparingen under 2023 var motsvarande ca med ca 400 000 kWh/år vilket motsvara ca 500 000 kr. Priset på värmen har ökat från 1.01 kr/kWh till 1.24 kr/kWh. Sett över de senaste 5 åren har 2023 års förbrukning varit ca 645 000 kWh mindre vilket motsvarar ett värde på ca 800 000 kr i mindre kostnader för fjärrvärme.

Styrelsen jobbar löpande med att skapa ekonomiska mervärden för de boende i föreningen dels genom investeringar som leder till lägre löpande driftskostnader, 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. Vi ser aktivt över våra avtal med underleverantörer och försöker trimma kostnaderna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 772 kr/kvm (722 kr/kvm) bostadslägenhetsyta.

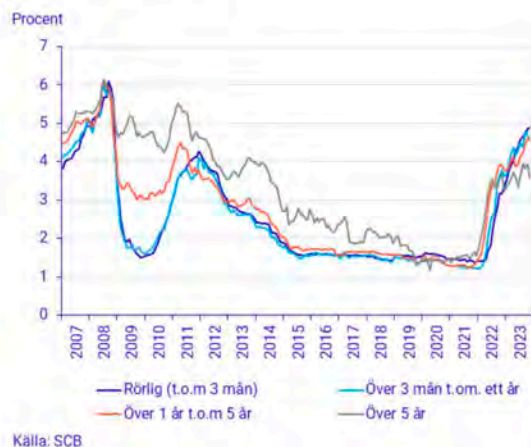
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov som i grunden låg på ca 12–13 % givet alla aviserade kostnadshöjningar. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7 % från och med 2023-01-01 då vi räknar med att föreningen under 2023 ska erhålla el-stödpengar, vi minskar förbrukningen av fjärrvärme i o m temperatursänkningen. För de närmast kommande åren räknar vi med att höja avgifterna med ca 5 % årligen för att inom några år vara i kapp den kraftigt ökade utgiften för tomträttsavgälden ca 4,1 Mkr/år. Dagens tomträttsavgäld är på ca 25 000 kr/år.

2022 och 2023 har inte varit normala ekonomiska och förutsägbara år – utan varit betydligt mer utmanande när det kommer till budgetarbetet. 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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 727 058 kr.

Historisk statistik från SCB

I denna graf visas Statistiska centralbyråns statistik över bolåneräntorna. Den visar olika bindningstider. Den mörkblå linjen visar den rörliga räntan, dvs 3 månaders räntan.



Föreningens låga skuldsättningsgrad är såklart välkomnade i tider när räntorna gått upp kraftigt som grafen visar. När vi stänger 2023 har vi lån som passerat 5 % med marginal hos bankerna.

Under året har föreningen amorterat 100 000 kr. Lånens snittränta har varit 3,27 % (1,4 %, 2022). Året innan dvs 2021 var föreningens snittränta endast ca 0,5 %!

Lånens räntekostnader utgör numera en ansevärd kostnad för

föreningen då räntorna har ökat med ca 1,3 Mkr upp till ca 1,9 mkr. 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 syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. **Räntekänsligheten är ca 4 %.**

Räntekostnaden i kr/m²: 85 kr/m² (28 kr/m², 2022) har tredubblats under året. **Låneskulden i kr/m²:** 3304 kr/m² (3318 kr/m², 2022) ligger på en mycket bra nivå. Vi får avvakta och se hur räntorna utvecklas kommande år men mycket tyder på att vi passerat räntetoppen men det är svårt att sia om med vilken hastighet som räntorna kommer att sjunka och till vilken nivå.

Styrelsen anser att föreningen har en låg belåningsgrad (ca 11,5 %) i förhållande till fastighetens värde, ca 700 Mkr (2021-07-31 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 har i år understigit budget med ca 0,6 Mkr.

Styrelsen arbetar löpande med att förnya och förbättra tekniken i fastigheten för att sänka de löpnade driftskostnaderna där byte av tvättmaskiner, torkskåp, avfuktare i torkrummen samt installation av solpaneler är exempel på detta.

Fr o m mars 2022 till 31/12–23 har föreningen haft ett avtal med Energi Sverige via ett ramavtal med HSB. Fr o m 1/1–24 har HSB ramavtal med Vattenfall. För **2023** var priset 1.53 kr/kWh för hushållselen (0,66 kr/kWh – 2022)

Andra händelser under året



Övernattningsrum vid 42 E – I samarbete med arkitekt, Boris Wall, har föreningen byggt 3 övernattningsrum på 16, 18,5 samt 19,5 kvm och som rymmer 2, 3, samt 4 bäddar som blev färdigställda till halvårsskiftet. Rummen bokas på motsvarande sätt som vi idag bokar tvättstugorna och i samma gränssnitt. Mer information finns på hemsidan under rubriken vårt boende. Rummen har varit mycket populära och har haft 136 gästnätter mellan juli – dec. Bilden är från toaletten i rum nr 3.

Den nya fritidslokalen har sedan mars 2023 haft 37 bokningar.

Boris Wall har varit med och genomfört stora arbeten i föreningen för bl. a den stora ROT- renoveringen. Boris är även kontrollansvarig i solpanelsprojektet.

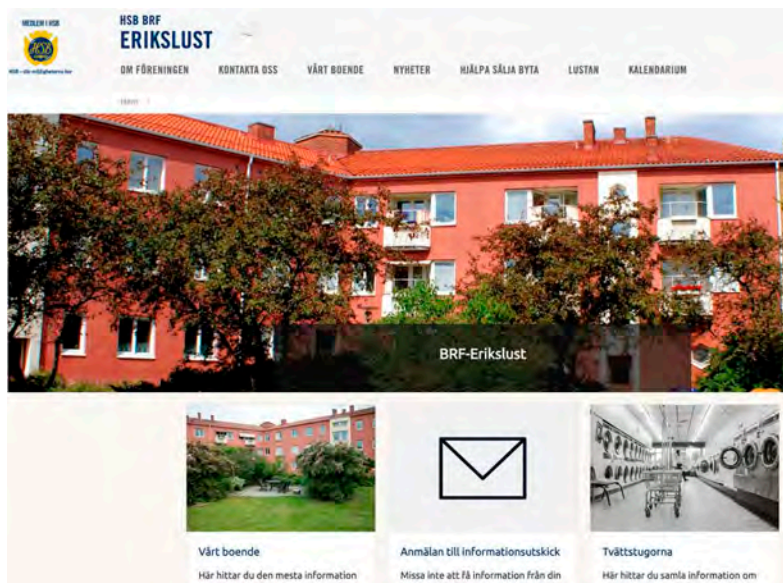
Kommunikation



gemenskapen i föreningen.

Brf Erikslust är en stor anrik förening där det händer mycket. När vi har många olika projekt på gång påverkas många av våra boende. Från styrelsens sida så önskar vi såklart att alla ska känna till vad som händer i föreningen. Vi tror även att det då blir lite lättare att bli delaktig i föreningen, samt även att man bryr sig lite mer om sitt boende och visar lite mer omtanke om de gemensamma ytorna i föreningen. Med bra information och kommunikation i båda riktningarna, styrelse/förvaltning & boende, så stärks även

Styrelsens ambition är att alla boende ska ha en uppfattning om vad som händer i föreningen och till vårt förfogande har vi nedanstående kanaler för att kommunicera:



Styrelsen jobbar löpande på att hålla hemsidan uppdaterad så att den ska vara förstahandsvalet för att inhämta information rörande föreningen, både för boende och externa intressenter.

parkering, renoveringar, Tv & bredband, uteplats & grillning, markiser och balkongskydd, rastning av våra husdjur, andrahandsuthyrning etcetera. Ny information som behöver uppmärksammas förs in under Nyheter eller på förstasidan. Under fliken kalendarium visas möten, till exempel, öppet hus, stämmomöten, styrelsemöten.

Via hemsidan kan alla få en snabb och korrekt vägledning i sina frågeställningar under dygnet alla timmar.

Köpa sälja byta – är en mötesplats på hemsidan där boende kan erbjuda sina varor & tjänster till andra boende i föreningen.

Felanmälan görs till föreningens tekniska förvaltare, Sydsverige Entreprenad AB, och är en viktig kommunikationskanal för de boende när något är fel. Den som anmäler fel även kan bifoga bilder. Den som felanmält får löpande återkoppling i sitt ärende samt ett sista meddelande när felanmälan är åtgärdad. Det är bättre att göra en felanmälan en extra gång än att tro att någon annan sett felet och anmält det.

Styrelsens månadsmöten – Informationen kommer ut ca 6–8 gånger per år och publiceras på hemsidan samt i trapphusen och är ett komplement till medlemsbrevet.

Medlemsbrev – En skrift om nyheter och förändringar i föreningen. Den delas ut ca 3 gånger per år till alla hushåll i föreningen samt distribueras via e-post.

Tema-blad – Ibland skickar föreningen även ut tema-brev som berör ett visst ämne till exempel ventilation, värme i lägenheterna, kontroll av brandvarnare inför julen etcetera.

Gruppmejl – Mejl av det här slaget innehåller uppgifter som behöver komma medlemmarna tillhanda snabbt till exempel underhållsarbeten av EON/VASYD som påverkar många hushåll

Hemsidan – är navet i informationsflödet och innehåller den allmänna information som boende och intressenter tex mäklare och potentiella köpare behöver angående boendet i föreningen. Hemsidan kan ”konsulteras” för att finna svaren på de flesta av de vanligaste frågorna som rör boendet i vår förening samt för att se aktuella uppdateringar i samband med åtgärder i fastigheten som påverkar oss boende.

Rubriken ”Vårt boende” innehåller information om till exempel solcellerna, tvättstugor, hyra rum

samtidigt. Går ut till de medlemmar som har lämnat sina mejluppgifter till styrelsen eller själva lagt in dem i Mitt HSB

WhatsApp – här har styrelsen och förvaltningen en akutlina mellan sig för oförutsedda händelser som måste hanteras omgående.

Som boende kan man alltid nå förvaltning och styrelsen på de e-post och telefonnummer som finns anslagna och vi brukar svara inom en kortare period än de 14 dagarna som vi har på oss att svara.

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.

Utemiljö



Brf Erikslust gårdar är erkänt vackra och förhöjer upplevelsen av att bo i föreningen. Ett stort engagemang läggs ned på trädgårdarna för att de ska vara både vackra och funktionella för oss boende. Lekplatser, bänkar & grillar finns till förfogande på avsedda platser.

Även de minsta har egna bord som de kan leka och fika vid.

Vi hjälper naturen på traven genom att vi har satt upp både fågelholkar och insektshotell på gårdarna. Under 2023 tillkom en ”högstubbe” en träskulptur som

blir ett stort insektshotell när vi fasar ut ett av våra vackra men gamla träd på 36-gården. Under 2023 tog Sydsverige Entreprenad över funktionsavtalet för yttre miljö vilket blev ett lyft för gårdarna då vi under säsong hade en person som alltid fanns på föreningen. Föreningen använder miljövänliga material vid isbekämpning om vintrarna. Klätterrosorna som förr delade av vägfilerna utmed Erikslustvägen kommer framöver att pryda våra entrépartier vid 42–36 samt 30-gårdarna.

Lustan



Fritidsklubben Lustan är föreningens utbildare, kulturspridare och eventarrangör. Aktiviteterna inom Lustan kan omfatta allt från resor till Ullared, konstresor & teaterbesök till skönsång vid Valborg och traditionell adventsglögg 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.



Kommentarer till Årets resultat

Det är lagkrav att för om årets bokslut 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.

Föreningen har under 2023 gjort ett bra resultat under rådande omständigheter och överträffade, med lite bidragshjälp, förväntningarna i budgeten. Resultatet blev ett litet överskott på ca 1 Mkr mot budgeterat ca – 2,3 Mkr i planerat underskott vilket är ca 3,3 Mkr bättre än budget.

Förklaringen till avvikelserna mot budget är främst mindre kostnader för planerat underhåll ca 1,8 Mkr, Uppvärmning ca 1 Mkr, Avskrivningar ca 0,3 Mkr. Den sammanlagda driften var också ca 0,6 Mkr lägre än budgeterat.

Löpande underhåll, räntor och kostnader för el är några poster som blev dyrare än planerat. Elstödet om ca 0,65 Mkr spelar också en viktig roll till slutresultatet, vilket vi hade räknat med att erhålla när vi valde att höja avgifterna med 7 % och inte med mera som kalkylerna indikerade. Överskottet kommer vi att ha tillgodo under kommande perioder som blir tuffare.



Styrelsen är trygg med föreningens långsiktiga ekonomi, budget och underhållsplan för de kommande åren. Styrelsen arbetar framåt med att försöka att sänka kostnader för såväl de boende som för föreningen (gemensam el, solpaneler, kollektivt bredband).

Vidare arbetar styrelsen med att om möjligt 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 avser inte att ”chockhöja” avgifterna i samband med att den nya tomträttsavgälden träder i kraft utan kommer gradvis att höja avgifterna för att inom några år vara ikapp. Här hoppas vi såklart även få lite draghjälp av minskade räntekostnader.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god bland annat utifrån nyckeltalen belåningsgrad (lån/m²) och skuldkvot (lån/omsättning).

För 2023 är **belåningsgraden** 3304 kr/m² (3318 kr/m²). Under 5 000 kr/m² räknas som bra och över 10 000 kr som riskabelt. **Skuldkvoten** är ca 4,0 (4,2). 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: 250 kr/kvm (234 kr/kvm)

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: 153 kr/kvm (171 kr/kvm) vilket är ett 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? Just detta har ju precis skett i svensk ekonomi.

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 4** vilket får anses vara lågt. Detta betyder att om räntan för föreningens lån går upp med 1 % så måste föreningen höja månadsavgiften med 4 % för att kompensera för de ökade kostnaderna.

Riktvärden: Låg = <5 %
Normal = 5–9 %
Hög = 9–15 %
Väldigt hög => 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/Alektum en aktiv övervakning av obetalda avgifter.

Väsentliga avtal

- Malmö Kommun - Tomträtsavgäld som löper ut 2024-12-13
- 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 nya för 2023
- EON - Drift, service och övervakning av värmecentraler
- Bertils Sons städ – Städning i gemensamma utrymmen
- Örestads bevakning - Fastighetsjour
- A Granlund - Underhållsplan
- Ngenic – IMD (Gemensam el)
- Energi Sverige via HSB - El-leveranser t o m 31/12-2023 därefter Vattenfall
- Aimo Park – Övervakar parkering samt tillhandahåller webbportal för digitala tillstånd.

Förvalta, vårda & utveckla

Vilken förmåga har vi att förnya oss på 2020-talet och vara flexibla i framtiden?

Historik



Stjärnhusen ingår i ett bebyggelseområde med bostadsbebyggelse, park och skolor, som kallas för Mellanheden och som uppfördes enligt en stadsplan i tidstypisk efterkrigstidsanda från 1949. Bebyggelsen är utformad enligt idéerna om grannskapsenheter och hus i ett parkområde med ljusa och luftiga bostäder. Denna byggnadskategori hade sett dagens ljus några år tidigare i Gröndal i Stockholm och därefter fått internationell uppmärksamhet.

Stjärnhusen på Mellanheden ritades av Thorsten Roos år 1951 tillsammans med stadsingenjören Gunnar Lindman och kännetecknas framför allt av att de har

en särpräglad och repetitiv planform som skapar ljusa och välplanerade lägenheter med en väl tillvaratagen utemiljö. Utformningen av fasaderna kan betecknas som nyrealism, en stilriktning där funktionalismen fick stå tillbaka och där man åter sökte sig till ett mer traditionellt formspråk.

De tegelbelagda sadeltaken är uttryck för detta liksom fasadmateriäl, puts och tegel, som just i detta fall är organiserade på ett sinnrikt sätt med tegel utåt och puts inåt. De putsade innergårdsfasaderna har bidragit till att skapa ljusare och mer ljusreflekterande gårdar. Gårdarnas färgsättning varierar men bebyggelsen hålls handfast samman av ett obrutet tegeltak.

Stjärnhusens karaktär är väl bevarad och de har ett kulturhistoriskt värde.

En av de bärande tankarna var att de inramade gårdarna skulle skapa gemenskap, trivsel och närhet mellan alla som bodde i husen. Det finns många exempel på detta. Ett är Lustan, vår fritidsförening, där man under alla år har engagerat medlemmarna i både det ena och det andra.

Vad inte så många vet är att flera av lägenheterna hade en liten 1: a med kokskåp hörande till sig för uthyrning eller som första boende när barnen var flygfärdiga. Närheten och gemenskapen mellan de boende ser vi många gånger bevis för när grannar hjälper varandra med enklare vardagssysslor. Vi har också sett att boende kan ha bättre uppsikt över vad som händer på gårdarna och kan förhindra till exempel att obehöriga går in och vandaliserar eller stjälar. Genom att hjälpas åt kan vi fortsätta att skapa en trygg miljö i Stjärnhusen.

Nytänkandet tar form

HSB ledde på den tiden ofta utvecklingen precis som när man introducerade sopnedkassen i slutet av 20-talet. Nytänkandet var en viktig del av samhällsutvecklingen. Idag, nästa 70 år senare, står vi för nya utmaningar. HSB arbetar fortfarande med utveckling och leder i många fall tankar kring energineutrala hus, kretsloppstänkande och miljö. Vi är övertygade om att det gäller att fortsätta med nytänkandet utifrån samma grundidé som skapade Stjärnhusen. Då, på 1950-talet, kostade energin nästa ingenting, vilket innebar att energisystemet byggdes på ett sätt som inte fungerar nu. Idag är kostnaderna för energi, vatten och avfall stora utgiftsposter och de kommer att öka ytterligare i framtiden. Att energipriserna har rusat har vi inte minst märkt från 2022 och framåt. Flera bedömare menar på att även vi i Sverige kommer att få vänja oss vid högre elpriser framöver.

Vision

Som bostadsrättsförening verkar vi för att ge våra medlemmar bästa tänkbara mervärde av att bo i Stjärnhusen, säkra våra medlemmars största investering samt vara en aktiv del av samhället. För att kunna skapa mervärden måste vi som förening gå in för att förnya oss och skapa flexibilitet inför framtiden. Vi måste utvärdera och testa nya lösningar som kan skapa mervärden och ökad hållbarhet för fastigheten och de boende.

I nutid visar vi det till exempel genom att vi under 2021 har monterat 8 laddstolpar för att ladda el-/hybridfordon. 13 % av parkeringsplatserna i garaget är avsedda för el & hybridbilar. Vi jobbar vidare nu på att se hur vi kan utöka antalet laddplatser på föreningen parkeringsplatser.

Vi har under 2021/2022 installerat gemensam el, IMD i fastigheten, vilket inneburit stora besparingar för medlemmarna. Under 2023 har ca 730 kvm solpaneler monterats på taken som kan ge en årlig effekt på ca 148 000 kWh. Och där finns ca 400 kvm yta kvar att ta i anspråk som kan leverera ca 87 000 kWh. Beräknad återbetalningstid är ca 10 år lite beroende på hur elpriset utvecklas. Givet dagens el-priser, speciellt i vår del av landet, så kommer el-produktionen från egna paneler vara ett välkommet tillskott till kassan men också vara positivt för miljön. IMD och solpaneler kommer att skapa ett stort mervärde för fastigheten och de boende under många år framöver.

Vi räknar med att investeringarna vi nu gör i el-projekten också ska ge föreningen en framtidssäkring, så vi framöver kan bygga ut antalet laddplatser på ett kostnadseffektivt sätt efterhand som efterfrågan ökar samt öka ytan av solpaneler så vi kan öka graden av egen elförsörjning.

Att skapa övernattningsrummen, som invigdes till midsommar 2023, har länge varit ett önskemål i föreningen och nu skapar de ett mervärde för de boende. Glädjande nog var de flitigt utnyttjade första halvåret med ca 135 gästnätter. Den nya fräscha fritidslokalen är också uppskattad.

Ledorden för styrelsens arbete och den gemenskap som vi alla delar för Stjärnhusen är som vi nämnt tidigare att Förvalta, Vårda & Utveckla, så att även kommande generationers boende får glädje av Stjärnhusen och kan känna stolthet över att vara medlemmar i Brf Erikslust.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 504 medlemmar (505–2022).

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. Det ska dock noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Det har genomförts betydligt färre överlåtelser under året, 28 överlåtelser under 2023, (55, 2022) med ett snittpris per kvadratmeter på 36 060 kr/m² (37 741 kr/m², 2022), vilket är en minskning med ca 4,45 % men som kan utläsas nedan så är det främst 2:orna som tynger statistiken.

2:orna har minskat ca 12 % i pris och 1:orna har ökat med ca 4,5 i pris i övrigt har priserna varit tämligen stabila runt föregående års

priser.

För Malmö som helhet var snittpriset per kvadratmeter 33 595 kr* och prisförändringen var + 1,8 %. Prisbilden i föreningen har varit stabil givet den turbulenta ekonomiska situationen i omvärlden och har väl klarat av att hävda sig i prisstatistiken.

Översikt på överlåtelse 2023**Brf Erikslust**

Rum	antal	Snittpris/kvm	förändring	2022	2021	2020
1	8	44 716	4,51%	42 788	37 565	37 463
2	6	29 758	-11,97%	33 804	33 662	30 904
3	12	33 587	1,03%	33 245	34 775	31 092
4	2	37 236	-1,72%	37 888	38 478	30 613
5	0	0	0,00%	43 248	42 615	33 329

Under 2023 har det varit 28 överlåtelse i Brf Erikslust.

* Källa: Svenska Mäklarstatistik per den 14/1–2024

Medlemsfrågor och andrahandsuthyrningar:

Efterhand som föreningens hemsida har blivit bättre och mer informativ under 2023 har antalet frågor via mejl och telefon fortsatt minska.

Vi har haft en liten ökning av godkända andrahandsuthyrningar under 2023, 13 mot 11 2022. Den vanligaste anledningen är provboende med ny sambo samt studier på annan ort.

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 gransämja 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 många år haft förmånen och förtroendet att vara HSB-ledamot i många föreningar inom HSB Malmö, alla med över 100 bostadsrätter.

Styrelse i Brf Erikslust arbetar på ett synnerligen professionellt sätt med intern dokumentation och kommunikation. Styrelsen har ett bra samarbete och jobbar för föreningens bästa. Styrelsen jobbar proaktivt och framåtriktade med underhållsplan, tomträttsavgäld, ett antal el-projekt för att bli såväl miljövänligare som att skapa en bättre ekonomi för så väl föreningen som för de boende. Metodiskt jobbar styrelsen igenom frågorna och löser dem i samverkan samt låter medlemmarna följa styrelsens arbete via nyhets- & medlemsbrev. Jag tycker vidare styrelsen har gjort ett strålande jobb med att skapa mervärde för de boende i föreningen när man omdisponerat sina ytor för att skapa 3 övernattningsrum samt moderniserat sin föreningslokal för att öka tillgängligheten. Föredömligt planerat och utfört.

Jag vill också berömma valberedningens goda arbete med att finna ”rätt” personer till styrelsens olika roller. Styrelsen besitter idag en bred och användbar kompetens som kommer föreningen

tillgodo.

Det är med glädje jag är 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 2023

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 16 juni 2023 och delgivit den till revisorerna
- Hållit möte tillsammans med revisorerna en gång under året, utöver bokslutsarbetet
- Genomfört samtliga större upphandlingar med minst 3 anbudsgivare under året
- Hållit ett allmänt informationsmöte tillhörande frågestund 14/11–23 på Kockum Fritid
- Till alla medlemmar delat ut ett större informationsblad 4 gånger under året om vad som händer i föreningen, samt 8 månadsrapporter från styrelsemötena
- All information som delas ut eller sätts upp i trapphus finns även på hemsidan

Styrelsen för verksamhetsåret 2024

Vi som sitter i styrelsen



Gabor Kovacs

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



Carl-Magnus Jönsson

Vice ordförande
Medlemsfrågor samt
allmän information
carl-magnus@brferikslust.se
0709-26 57 87



Jack Jönsson

Sekreterare
Protokoll & skrivelser
jack@brferikslust.se



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



Emma Hjort

Ledamot
Hemsidan
emmah@brferikslust.se



Preben Karlsson

HSB-ledamot
Utsedd av HSB- Malmö
preben.karlsson@minepost.nu
0708-16 89 31

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 399	20 065	18 729	18 252	17 720
Rörelsens kostnader	-19 527	-21 052	-18 666	-14 819	-14 419
Finansiella poster, netto	-1 897	-555	-437	-476	-510
Årets resultat	989	-1 543	-373	2 957	2 791
Likvida medel & fin placeringar	15 319	19 688	19 559	23 177	39 968
Skulder till kreditinstitut	80 727	80 827	80 907	80 987	81 067
Fond för yttre underhåll	8 624	8 244	5 414	5 760	6 041
Balansomslutning	99 664	98 583	99 500	100 144	96 866
Fastigheternas taxeringsvärde	536 345	536 345	489 222	489 222	489 222
Soliditet %	14	13	14	15	12
Räntekostnad kr/kvm	85	28	22	27	27
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	3 304	3 318	3 321	3 324	3 328
Avgift kr/kvm	772	722	698	678	660
Sparande/kvm	151	180	151	224	217
Räntekänslighet	4	4	5	5	5
Energikostnad/kvm	250	243	214	181	181
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	92	95	95	95
Totala intäkter kr/kvm	857	767	716	734	713

I nettoomsättning ingår från 2023 ej övriga intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	916 785	8 244 184	5 025 646	-1 543 121	12 643 494
Avsättning år 2023 yttre fond		696 000	-696 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-316 023	316 023		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 543 121	1 543 121	0
Årets resultat				989 411	989 411
Belopp vid årets utgång	916 785	8 624 161	3 102 548	989 411	13 632 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 102 548
årets vinst	989 411
	4 091 959
disponeras så att i ny räkning överföres	4 091 959
	4 091 959

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 399 104	19 095 920
Övriga intäkter	3	2 013 685	968 659
		22 412 789	20 064 579
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 809 408	-1 972 182
Planerat underhåll	5	-316 024	-2 733 780
Fastighetsavgift/skatt		-756 529	-732 046
Driftskostnader	6	-11 674 747	-10 767 791
Övriga kostnader	7	-994 746	-1 066 473
Personalkostnader	8	-605 758	-507 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 369 305	-3 272 718
		-19 526 517	-21 052 255
Rörelseresultat		2 886 272	-987 676
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180 152	124 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 077 014	-679 491
		-1 896 862	-555 446
Årets resultat		989 411	-1 543 121

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	78 888 197	75 426 129
Pågående nyanläggningar och förskott	10	4 679 345	2 342 938
		83 567 542	77 769 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		83 569 034	77 770 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 933	3 607
Avräkningskonto HSB Malmö		9 318 841	5 688 104
Övriga fordringar	12	101 004	633 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	580 736	487 189
		10 094 514	6 812 683
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	6 000 000	14 000 000
		6 000 000	14 000 000
Summa omsättningstillgångar		16 094 514	20 812 683
SUMMA TILLGÅNGAR		99 663 548	98 583 242

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	15	8 624 161	8 244 184
		9 540 946	9 160 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 102 548	5 025 646
Årets resultat		989 411	-1 543 121
		4 091 959	3 482 525
Summa eget kapital		13 632 905	12 643 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 125 000	33 473 860
Summa långfristiga skulder		8 125 000	33 473 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	72 602 058	47 353 198
Leverantörsskulder		2 123 742	1 906 979
Aktuella skatteskulder		71 328	42 558
Övriga skulder	19	222 214	229 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 886 301	2 933 956
Summa kortfristiga skulder		77 905 643	52 465 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 663 548	98 583 242

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		989 411	-1 543 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 369 305	3 272 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 358 716	1 729 597
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		348 907	-177 179
Förändring av kortfristiga skulder		190 895	419 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 898 518	1 972 390
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 167 781	-1 763 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 167 781	-1 763 438
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-100 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-80 000
Årets kassaflöde		-4 369 263	128 952
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 688 104	19 559 152
Likvida medel vid årets slut	21	15 318 841	19 688 104

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 52 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	18 857 736	17 576 886
Hysesintäkter	719 932	704 720
Årsavgifter lokaler	821 436	814 314
	20 399 104	19 095 920

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 intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	281 796	294 097
Ersättning försäkringsskador	0	118 000
El moms	1 082 387	556 562
Elstöd	649 502	0
	2 013 685	968 659

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation, bostäder	52 053	154 836
Reparation av gemensamma utrymmen	150 804	111 879
Reparation av gemensamma utrymmen, tvättstuga	175 471	679 793
Reparation av installationer	24 094	14 865
Reparation, Va/sanitet	225 033	156 981
Reparation, värme	40 394	28 338
Reparation, ventilation	59 925	12 676
Reparation el	325 219	257 581
Reparation, TV/antennutrustning	22 269	90 144
Reparation, lokaler	8 886	0
Reparation av markytor	183 600	302 977
Försäkringsskador	260 013	53 103
Reparation av byggnader utvändigt	279 072	59 046
Reparation av garage	2 575	15 566
Reparation, övrigt	0	34 397
	1 809 408	1 972 182

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH gemensamma utrymmen	183 750	2 615 906
Planerat UH tele/tv/porttelefon	4 000	0
Planerat UH markytor	0	117 875
Planerat UH tvättutrustning	128 274	0
	316 024	2 733 781

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 878 587	3 521 503
El	1 942 557	1 783 322
Uppvärmning	3 344 729	3 204 629
Vatten	1 241 781	1 048 328
Sophämtning	446 198	391 367
Övriga avgifter	795 730	793 477
Tomträttsavgäld	25 166	25 166
	11 674 748	10 767 792

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	325 774	312 149
Revisionsarvoden	38 625	30 375
Övriga kostnader	630 347	723 949
	994 746	1 066 473

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	382 026	319 500
Revisionsarvode	52 827	45 440
Löner och andra ersättningar	40 901	35 110
	475 754	400 050
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	130 004	107 215
	130 004	107 215
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	605 758	507 265

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 110 756	124 875 468
Årets investeringar IMD	1 214 757	0
Årets investeringar lokal, övernattningsslägenhet	5 616 617	
Årets investeringar, brandlarm	0	235 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 942 130	125 110 756
Ingående avskrivningar	-49 684 628	-46 411 910
Årets avskrivningar	-3 369 305	-3 272 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 053 933	-49 684 628
Bokfört värde byggnader och mark	78 888 197	75 426 128
Taxeringsvärden byggnader	293 200 000	293 200 000
Taxeringsvärden mark	243 145 000	243 145 000
	536 345 000	536 345 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående belopp	2 342 938	814 788
Årets investeringar	9 167 781	1 763 438
Omklassificeringar lokal, övernattningsslägenhet	-5 616 617	0
Omklassificeringar IMD	-1 214 757	0
Omklassificeringar brandlarm	0	-235 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 679 345	2 342 938
Utgående redovisat värde	4 679 345	2 342 938

Pågående byggnation avser solpaneler. Solceller beräknas kosta runt 4,8 miljoner och vara färdigt under 2024.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	992
	1 492	1 492

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	96 432	494 843
Övriga fordringar, moms	4 572	138 940
	101 004	633 783

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	70 833	62 119
Förutbetald fastighetsförsäkring	300 736	284 741
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 167	140 329
	580 736	487 189

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	14 000 000
Utgående redovisat värde	6 000 000	14 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	8 244 184	5 413 964
Avsättning	696 000	5 564 000
Ianspråktagande	-316 023	-2 733 780
	8 624 161	8 244 184

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	84 656 000	84 656 000
	84 656 000	84 656 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

72 602 058 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armoreringen under året för den totala skulden är 100 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	72 602 058	47 353 198
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 125 000	33 473 860
	80 727 058	80 827 058

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Snitträntan uppgår till 3,27 %.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,68	2023-07-19	0	19 433 198
Swedbank Hypotek	4,00	2025-09-25	8 125 000	8 125 000
Swedbank Hypotek	0,46	2024-03-25	10 268 860	10 268 860
Nordea Hypotek	0,70	2024-07-17	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,628	2023-05-25	0	13 000 000
Stadshypotek	2,19	2023-06-22	0	15 000 000
Nordea Hypotek	4,511	2024-07-19	19 373 198	0
Stadshypotek	4,617	2024-05-27	27 960 000	0
			80 727 058	80 827 058

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	217 328	224 311
Depositioner och förskott-kortfristiga	4 886	4 886
	222 214	229 197

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	372 877	148 379
Förutbetalda hyror och avgifter	1 926 022	1 783 361
Upplupen värmekostnad	0	422 789
Upplupen elkostnad	120 629	212 775
Upplupen extern revisor	37 000	34 000
Övriga upplupna kostnader	147 500	41 870
Upplupna arvoden	282 272	186 324
Upplupen fastighetsförvaltning	0	101 876
Upplupen sophämtning	0	2 582
	2 886 300	2 933 956

Not 21 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB Malmö	9 318 841	5 688 104
Kortfristig placering HSB Malmö	6 000 000	14 000 000
	15 318 841	19 688 104

Malmö den

Gabor Kovacs
Ordförande

Carl-Magnus Jönsson

Preben Karlsson

Bibbi Lind Wiberg

Jonas Sjöstedt

Jack Jönsson

Emma Hjort

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Magnus Tønning
Revisor
Av föreningen vald revisor

Catarina Andersson
Revisor
Av föreningen vald revisor

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 Bostadsföreningen Erikslust för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsssed 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 Bostadsföreningen Erikslust för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggande sätt.

Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, viktiga 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 det datum som framgår i elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Magnus Tønning
Förtroendevald revisor

Catarina Andersson
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

GABOR KOVACS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:44:38



CARL-MAGNUS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:12:57



BIBBI LIND WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:53:39



PREBEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:19:25



MARTIN JONAS SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 06:32:49



EMMA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 16:58:57



JACK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:42:57



MAGNUS TONNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:52:09



CATARINA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:30:02



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:39:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS TONNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:42:32



CATARINA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:34:22



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:38:58





Valberedningens verksamhetsberättelse 2023

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 samt mars.

Under året har Valberedningen deltagit i en digital valberedningsutbildning och två nätverksträffar för valberedare som HSB höll i.

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.

Valberedningen har haft kontakt med Anna Vendegren och intervjuat henne. Vi har också informerat om att vi inte kommer att föreslå någon förändring gällande de förtroendevalda i föreningen för kommande år. Hon är intresserad av att kvarstå som intressent.

Valberedningen har informerat medlemmarna om vårt arbete via tillgängliga kanaler i föreningen såsom nyhetsbrev, medlemsbrev, informationsblad samt på hemsidan. Valberedningen informerade vidare under det stora informationsmötet som styrelsen hade i november 2023. På mötet pratade vi om vad vi gör i valberedningen och uppmuntrade medlemmar att inkomma med nomineringar. Nomineringsblankett finns tillgänglig för nedladdning på hemsidan.

Valberedningen har arbetat självständigt med sitt förtroendeuppdrag.

Malmö den 13 03 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Holmgren'.

Lars Holmgren

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lone Granquist'.

Lone Granquist

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jarl Lindquist'.

Jarl Lindquist



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer. Att väljas vid BRF:s Erikslust ordinarie föreningsstämma den 05 06 2024.

De i år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:

Bibbi Wiberg, Jonas Sjöstedt

Revisorer och Valberedning väljs för ett år och är följaktligen avgående. Stämman har således att välja två ordinarie styrelseledamöter på två år. Därtill kommer valet av revisorer och valberedning.

Valberedningens förslag till stämman:

Förslag till styrelseledamöter

Stämman föreslås välja:

Ordinarie ledamot två år Bibbi Wiberg	Omval
Ordinarie ledamot två år Jonas Sjöstedt	Omval

Förslag till revisorer

Stämman föreslås välja:

Ordinarie revisor ett år Magnus Tonning	Omval
Ordinarie revisor ett år Catarina Andersson	Omval

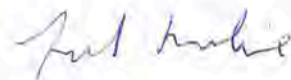
Till valberedning är Lars Holmgren, Lone Granquist och Jarl Lindquist tillgängliga för omval.

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

Malmö den 13 03 2024


Lars Holmgren


Lone Granquist


Jarl Lindquist



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 uppgå till 4,5 inkomstbasbelopp även det kommande verksamhetsåret.

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 2023 är Inkomstbasbeloppet 74 300 sek.

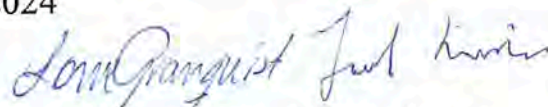
För år 2024 är inkomstbasbeloppet 76 200 sek

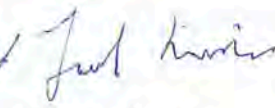
Ersättning för förlorad arbetsinkomst

Utöver de av stämman fastställda arvodena 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 13 03 2024


Lars Holmgren


Lone Granquist


Jarl Lindquist



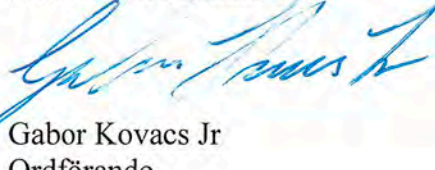
HSB – där möjligheterna bor

1 (1)

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGARVODE

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

Malmö den 26 mars 2024



Gabor Kovacs Jr
Ordförande



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

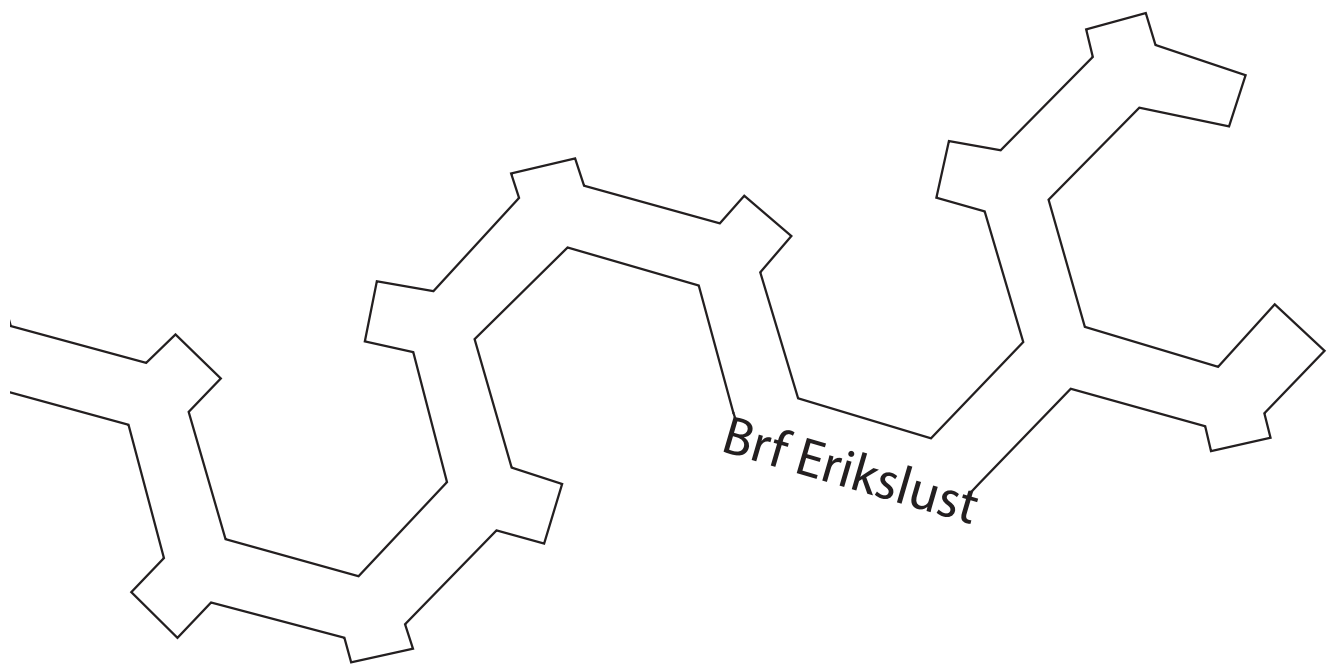
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

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 star 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.