

# Årsredovisning 2024

Brf ERIKSTORP 8

769617-5376



# Välkommen till årsredovisningen för Brf ERIKSTORP 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne Län Malmö kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning            | Förvärv | Kommun |
|---------------------------------|---------|--------|
| Malmö Erikstorp 3, Malmö kommun | 2008    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 371 kvm. Byggnadernas totalyta är 1282 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Eva Anita Marie Wulff | Ordförande                             |
| Adam Östbring         | suppleant, har flyttat från föreningen |
| Linda Jansåker        | suppleant, har flyttat från föreningen |
| Elisabet Nilsson      | Styrelseledamot                        |
| Emma Holen            | Styrelseledamot                        |
| Nils Gorthon          | Styrelseledamot                        |

### Valberedning

Alexander Jemtrelle och Maja Fritzel ( Maja har flyttat från föreningen)

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas var för sig av ledamöterna

## Revisorer

Auktoriserad revisor

KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-29. rösta om gemensamt bredband.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-11. anta nya stadgar första läsningen.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-10. anta nya stadgar andra läsningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhållsspolning av avloppsrör  
Byggt vägg och satt låsbar dörr till barnvagnsförråd
- 2022** ● Ventilation, kanaler t. spisar, Inkl. skorstensrenovering, tätning
- 2020** ● Renovering av Entré, Ny klinker, målning och slipning av dörr.  
Renovering av trädgård, Plattläggning och bygge av staket+pergola
- 2019** ● Renovering av hyreslägenheter, Underhållsrenovering, helrenovering badrum  
Takomläggning + erf. Säkerhetsanordningar
- 2018** ● Nytt torkskåp i tvättstugan
- 2015** ● Stambyte, Relining av avloppsstammar.
- 2013** ● Målning soprum  
Renovering tvättstuga  
Renovering balkonger, Renovering balkonggolv, nya räcken  
Renovering hiss, Maskinrenovering
- 2011** ● Fönsterbyte, Byte av alla fastighetens fönster  
Renovering Entré, Renovering av golv och port
- 2010** ● Nya säkerhetsdörrar & postboxar, lägenhetsdörrar, källardörr samt postboxar  
Vitvaror tvättstuga, Ny tvättmaskin, torkskåp & mangel  
Renovering fjärrvärmeanläggning, Nya radiatorrör källare, shuntar & termostaventiler. Fukt i fjärrvärmerum åtgärdat.
- 2009** ● Renovering av el , Byte av elstammar, säkringscentraler samt övrig el i fastigheten

## Planerade underhåll

**2025** ● översyn elsystem och värmesystem

## Avtal med leverantörer

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| ekonomiskförvaltning      | NABO           |
| elhandelsavtal            | Fortum Ellevio |
| fastighetsförvaltning     | SBC            |
| fjärrvärme elnätsavtal    | E ON           |
| Lån                       | Handelsbanken  |
| renhållning, sophantering | sysav          |
| revision                  | KPMG           |
| underhåll av hissen       | Hisselektra    |
| bredband                  | Telenor        |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En av föreningen ägd lägenhet har sålts till ett pris av 4 150 000.

### Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal med Telenor om gemensamt bredband

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året antagit helt nya stadgar

Föreningen har byggt vägg med låsbar dörr till barnvagnsutrymme samt monterat dörr intill soprummet

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 120 685  | 1 120 623  | 1 009 401  | 986 613    |
| Resultat efter fin. poster                         | -614 092   | -185 180   | -403 439   | -197 917   |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 64         | 65         | 68         |
| Yttre fond                                         | 1 471 291  | 957 291    | 443 291    | 254 291    |
| Taxeringsvärde                                     | 26 800 000 | 26 800 000 | 26 800 000 | 24 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 885        | 822        | 736        | 170        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,0       | 83,1       | 85,3       | 20,2       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 094      | 7 320      | 7 332      | 6 320      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 480      | 6 686      | 6 698      | 5 773      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -137       | 114        | -67        | 83         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 60         | 63         | 94         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 133        | 139        | 123        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 55         | 49         | 39         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 249        | 251        | 256        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,48       | 2,03       | 1,78       | 1,26       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,05       | 8,90       | 9,97       | 37,19      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 89 524 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -175 446 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Då styrelsen under våren 2024 fick en uppsägning av hyresrätt 1402 och därmed kunde försäkra sig om avbetalning av lån framöver beslutades att avvakta med avgiftshöjning. När styrelsen blev varse att lån först kunde avbetalas under andra halvan av 2025 beslöt styrelsen om avgiftshöjning fr o m 1 januari 2025 med 2%.

En del av lånen kommer att avbetalas under sommaren 2025 och därmed får vi lägre räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 16 936 554        | -                                            | 1 314 564                       | 18 251 118        |
| Upplåtelseavgifter    | 2 043 602         | -                                            | 2 835 436                       | 4 879 038         |
| Fond, yttre underhåll | 957 291           | -                                            | 514 000                         | 1 471 291         |
| Balanserat resultat   | -3 739 564        | -185 180                                     | -514 000                        | -4 438 744        |
| Årets resultat        | -185 180          | 185 180                                      | -614 092                        | -614 092          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>16 012 703</b> | <b>0</b>                                     | <b>3 535 908</b>                | <b>19 548 611</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 438 744        |
| Årets resultat      | -614 092          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 052 836</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 514 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -106 750          |
| Balanseras i ny räkning              | -5 460 086        |
|                                      | <b>-5 052 836</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 120 685         | 1 120 623         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2                 | 38 422            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 120 687</b>  | <b>1 159 045</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -845 534          | -692 759          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -202 992          | -79 478           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -64 295           | -67 353           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -331 896          | -331 896          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 444 717</b> | <b>-1 171 485</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-324 030</b>   | <b>-12 441</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 962             | 1 669             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -294 024          | -174 408          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-290 062</b>   | <b>-172 739</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-614 092</b>   | <b>-185 180</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-614 092</b>   | <b>-185 180</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 24 063 261 | 24 395 157 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 24 063 261 | 24 395 157 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 24 063 261 | 24 395 157 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 15 015     | 12 783     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 830 100    | 432 333    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 66 593     | 56 463     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 911 708    | 501 579    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 3 200 000  | 0          |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 200 000  | 0          |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 111 708  | 501 579    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 28 174 969 | 24 896 736 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 23 130 156        | 18 980 156        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 471 291         | 957 291           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>24 601 447</b> | <b>19 937 447</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 438 744        | -3 739 564        |
| Årets resultat                               |     | -614 092          | -185 180          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-5 052 836</b> | <b>-3 924 744</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>19 548 611</b> | <b>16 012 703</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 1 950 000         | 5 170 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 950 000</b>  | <b>5 170 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 357 000         | 3 401 600         |
| Leverantörsskulder                           |     | 69 015            | 48 014            |
| Skatteskulder                                |     | 2 717             | 2 366             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1                | 23 477            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 247 627           | 238 576           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 676 358</b>  | <b>3 714 033</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>28 174 969</b> | <b>24 896 736</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-324 030</b>  | <b>-12 441</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 331 896          | 331 896        |
|                                                                                 | <b>7 866</b>     | <b>319 455</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 962            | 1 669          |
| Erlagd ränta                                                                    | -298 972         | -172 423       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-287 144</b>  | <b>148 701</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -17 399          | -638           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 11 873           | -11 003        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-292 670</b>  | <b>137 060</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                |
| Bundet eget kapital                                                             | 4 150 000        | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -264 600         | -14 600        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>3 885 400</b> | <b>-14 600</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>3 592 730</b> | <b>122 460</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>432 124</b>   | <b>309 664</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 024 854</b> | <b>432 124</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf ERIKSTORP 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |           |
|---------|-----------|
| Byggnad | 1 - 6,7 % |
|---------|-----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 916 410          | 882 120          |
| Hysesintäkter, bostäder | 79 076           | 146 520          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 4 800            | 2 400            |
| Kabel-TV/Bredband       | 26 970           | 2 040            |
| El                      | 93 342           | 87 543           |
| Övriga intäkter         | 87               | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 120 685</b> | <b>1 120 623</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023          |
|-------------------------|----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2        | -7            |
| Elprisstöd              | 0        | 29 791        |
| Övriga intäkter         | 0        | 8 637         |
| <b>Summa</b>            | <b>2</b> | <b>38 422</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 108 814        | 82 378         |
| Städning               | 0              | 15 668         |
| Besiktning och service | 27 722         | 30 410         |
| Trädgårdsarbete        | 5 598          | 1 350          |
| Snöskottning           | 25 883         | 58 869         |
| Övrigt                 | 5 000          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>173 017</b> | <b>188 674</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 17 802        | 2 885         |
| Tvättstuga              | 1 641         | 15 762        |
| Soprum/miljöanläggning  | 18 125        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 7 483         |
| El                      | 16 941        | 8 249         |
| Kabel-tv/bredband       | 6 526         | 0             |
| Hissar                  | 6 125         | 7 956         |
| Gård/markytor           | 15 000        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>82 160</b> | <b>42 335</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2024           | 2023     |
|----------------------------|----------------|----------|
| Bostäder VVS               | 10 983         | 0        |
| Övriga gemensamma utrymmen | 76 049         | 0        |
| VA                         | 19 718         | 0        |
| <b>Summa</b>               | <b>106 750</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 77 304         | 80 622         |
| Uppvärmning  | 170 924        | 177 831        |
| Vatten       | 70 997         | 63 128         |
| Sophämtning  | 49 504         | 49 830         |
| <b>Summa</b> | <b>368 729</b> | <b>371 411</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 31 524         | 35 583        |
| Bredband/Kabeltv       | 50 754         | 22 976        |
| Fastighetsskatt        | 32 600         | 31 780        |
| <b>Summa</b>           | <b>114 878</b> | <b>90 339</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 641          | 2 414         |
| Övriga förvaltningskostnader | 43 886         | 24 156        |
| Juridiska kostnader          | 30 375         | 0             |
| Revisionsarvoden             | 16 526         | 13 688        |
| Ekonomisk förvaltning        | 40 564         | 39 220        |
| Konsultkostnader             | 70 000         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>202 992</b> | <b>79 478</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 59 567        | 51 250        |
| Sociala avgifter | 4 728         | 16 103        |
| <b>Summa</b>     | <b>64 295</b> | <b>67 353</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 293 784        | 174 408        |
| Övriga räntekostnader                               | 240            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>294 024</b> | <b>174 408</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 28 247 724        | 28 247 724        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>28 247 724</b> | <b>28 247 724</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 852 567        | -3 520 671        |
| Årets avskrivning                             | -331 896          | -331 896          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 184 463</b> | <b>-3 852 567</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 063 261</b> | <b>24 395 157</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 007 205</i>  | <i>8 007 205</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 14 400 000        | 14 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 12 400 000        | 12 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>26 800 000</b> | <b>26 800 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 24 625         | 24 625         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>24 625</b>  | <b>24 625</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -24 625        | -24 625        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-24 625</b> | <b>-24 625</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 5 246          | 209            |
| Nabo Klientmedelskonto | 241 969        | 229 257        |
| Borgo                  | 582 885        | 202 867        |
| <b>Summa</b>           | <b>830 100</b> | <b>432 333</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 395        | 11 615        |
| Försäkringspremier                                  | 32 514        | 31 524        |
| Förvaltning                                         | 9 684         | 13 324        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>66 593</b> | <b>56 463</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-06-01               | 3,49 %                  | 850 000             | 850 000             |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 4,98 %                  | 2 355 400           | 2 370 000           |
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 3,58 %                  | 750 000             | 750 000             |
| Stadshypotek          | 2025-07-30               | 3,44 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 3,15 %                  | 1 151 600           | 1 401 600           |
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 4,76 %                  | 1 200 000           | 1 200 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>8 307 000</b>    | <b>8 571 600</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 357 000           | 3 401 600           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 234 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 57 745         | 40 838         |
| El                                                  | 7 610          | 7 617          |
| Uppvärmning                                         | 23 050         | 25 482         |
| Utgiftsräntor                                       | 38 664         | 43 612         |
| Vatten                                              | 12 147         | 10 976         |
| Uppl lagst sociala avg                              | 13 716         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 94 695         | 97 389         |
| Beräknat revisionsarvode                            | 0              | 12 662         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>247 627</b> | <b>238 576</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 10 150 000 | 10 150 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna med 2% fr o m 1 januari 2025

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne Län Malmö kommun

---

Elisabet Nilsson  
Styrelseledamot

---

Emma Holen  
Styrelseledamot

---

Eva Wulff  
Ordförande

---

Nils Gorthon  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Karolina Lilja  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 21:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 20:32

DOCUMENT ID:

B1W4rxyPCyx

ENVELOPE ID:

S1mreyvRke-B1W4rxyPCyx

DOCUMENT NAME:

Brf ERIKSTORP 8, 769617-5376 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Eva Anita Marie Wulff<br>wulff.eva@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 20:56<br>11.04.2025 20:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.206.197 |
| 2. ELISABET NILSSON<br>tebasillen@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 12.04.2025 09:43<br>12.04.2025 09:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.65.81   |
| 3. NILS GORTHON<br>nils.gorthon@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 09:18<br>13.04.2025 09:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.67.9.57      |
| 4. EMMA HOLEN<br>emma@holen.com                 | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 16:38<br>17.04.2025 16:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.65.47   |
| 5. Karolina Lilja<br>karolina.lilja@kpmg.se     | Signed<br>Authenticated | 21.04.2025 21:51<br>21.04.2025 21:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.226.152.125 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ERIKSTORP 8, org. nr 769617-5376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ERIKSTORP 8 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen ERIKSTORP 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Karolina Lilja  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 21:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 20:32

DOCUMENT ID:

rJEHLKDRJx

ENVELOPE ID:

SylQHxyPCyx-rJEHLkDRJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Erikstorp 8.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Karolina Lilja      |  Signed | 21.04.2025 21:51 | eID    | Swedish BankID     |
| karolina.lilja@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 21.04.2025 21:50 | Low    | IP: 85.226.152.125 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed