



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Erikslund



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Erikslund med säte i LUND org.nr. 745000-0554 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bälgen 2	1939-01-01	1939

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	919
<b>Totalt 14 objekt</b>		<b>919</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 7 st 2 rok, 1 st 5rok\*.

\* = Lägenheten är en sammanslagning av två tidigare lägenheter.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hanna Andersson	Ordförande
Annsöfi Bergström	Ledamot
Hilma Karlsson	Ledamot
Sofie Andersson	Ledamot
Eva Hansson	Suppleant
Dmitri Ivanov	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annsofi Bergström, Hilma Karlsson, Hanna Andersson och Sofie Andersson.

Revisorer har varit: Magnus Hahnsjö vald av föreningen.

Valberedning har varit: Johanna Karlén (Sammankallande) och Karin Liliedahl, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

I föreningens långtidsbudget prognostiseras en höjning av avgiften med 3 % även 1 januari 2026.

## Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Slamsugning av dagvattenbrunnar i gatan
- Målning av ytterdörr källare
- Underhåll av utrustning i tvättstuga

## Väsentliga händelser i föreningens ekonomi:

Ränteläget har under 2024 förändrats och ett av föreningens större lån med rörlig ränta har bundits för att skapa förutsägbarhet kring kommande verksamhetsår.

Under verksamhetsåret har det planerats för de större underhålls- och investeringsåtgärder som ska utföras enligt underhållsplanen. Mindre åtgärder, renoveringar och inköp har gjorts som inte har haft en väsentlig påverkan på föreningens ekonomi under 2024.

## Följande större åtgärder har genomförts under de senaste åren:

2020

- Byte av vattenmätare
- Installation av ny tvättmaskin
- Underhåll av ytterdörr
- Reparation av skada på kungsbalkong mot norr

2021

- Ombyggnad av utrymme i källaren till cykel- och barnvagnsförvaring
- Byte av fönster i lägenhet

2022

- Samtliga stuprör kontrollerade, filmade från brunnar upp till lövsilar
- Slamsugning av brunnar på gatan
- Byte till takkåpor på skorstenar för bättre ventilationsflöde
- Installation av ventilationsspalter för tilluft i de 1:or där sådana saknades
- Reparation av vattenskada i lägenhet
- Lagning av spricka i byggnadens västra källarvägg

## 2023

- Ombyggnad av de två kungsbalkongerna mot gatan (översta våningen). Balkongerna isolerades och fick nytt tätskikt och ytskikt. Avlopp från balkong flyttas till utvändigt avlopp med avrinning utanpå huset. Tröskel vid balkongdörr har höjts.
- Fönsterrenovering/översyn och målning av fönster mot gatan på norra fasaden
- Tvätt och målning av norra fasaden
- Byte av grundvattenpump

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

## 2025

- Dränering av grund
- Tvätt och målning av resterande fasader
- Fönsterrenovering på resterande fasader

## 2025-2026

- Målning och översyn av gemensamma ytor, trapphus och källare

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	260	177	198	214	326
Skuldsättning, kr/kvm	4 327	4 376	3 555	3 613	3 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 327	4 376	3 555	3 613	3 673
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	233	230	213	206	189
Årsavgifter, kr/kvm	824	783	760	746	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	93	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	840	818	817	770	785
Nettoomsättning, tkr	772	751	723	708	700
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	-98	47	27	133
Soliditet, %	31	30	35	30	30

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	32 249	0	0	32 249
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	290 175	0	0	290 175
Underhållsfond, kr	680 095	0	56 400	736 495
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 002 519</b>	<b>0</b>	<b>56 400</b>	<b>1 058 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	853 129	-98 368	-56 400	698 361
Årets resultat, kr	-98 368	98 368	72 628	72 628
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>754 761</b>	<b>0</b>	<b>16 228</b>	<b>770 989</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 757 280</b>	<b>0</b>	<b>72 628</b>	<b>1 829 908</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	754 761
Årets resultat, kr	72 628
Reservation till underhållsfond, kr	-56 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>770 989</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>770 989</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	772 026	750 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20	1 084
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>772 046</strong>	<strong>751 895</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-352 773	-469 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 282	-52 970
Personalkostnader	Not 6	-1 250	-16 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 239	-176 977
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-558 544</strong>	<strong>-715 983</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>213 502</strong>	<strong>35 912</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 921	8 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 795	-142 524
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-140 874</strong>	<strong>-134 280</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>72 628</strong>	<strong>-98 368</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>72 628</strong>	<strong>-98 368</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>72 628</strong>	<strong>-98 368</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 386 490	5 552 729
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>5 386 490</b>	<b>5 552 729</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 386 490</b>	<b>5 552 729</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 453	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 014	2 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 803	7 434
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>11 270</b>	<b>9 823</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	61 433	58 980
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>61 433</b>	<b>58 980</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	493 430	306 634
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>493 430</b>	<b>306 634</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**566 133 375 437**

### Summa Tillgångar

**5 952 623 5 928 166**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 249	32 249
Uppskrivningsfond	284 000	284 000
Reservfond	6 175	6 175
Fond för yttre underhåll	736 495	680 095
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>1 058 919</b>	<b>1 002 519</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	698 361	853 129
Årets resultat	72 628	-98 368
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>770 989</b>	<b>754 761</b>

### Summa Eget kapital

**1 829 908**      **1 757 280**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 131 442	3 176 670
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>3 131 442</b>	<b>3 176 670</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		845 228	845 228
Leverantörsskulder		30 286	29 397
Skatteskulder	Not 13	1 599	1 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 185	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	110 975	117 671
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>991 273</b>	<b>994 216</b>

### Summa Skulder

**4 122 715**      **4 170 886**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 952 623**      **5 928 166**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 213 502 35 912

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 166 239 176 977

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 166 239 176 977**

Erhållen ränta 3 921 8 244

Erlagd ränta -145 355 -137 605

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**238 307 83 528**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 447 -7 599

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 383 -63 219

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -3 830 -70 818**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**234 477 12 710**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 273 265

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -1 273 265**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -45 228 754 772

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -45 228 754 772**

## Årets kassaflöde

**189 249 -505 783**

Likvida medel vid årets början **365 614 871 397**

Likvida medel vid årets slut **554 863 365 614**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	741 336	719 700
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	15 750	0
	Hyror informationsöverföring	5 250	21 000
	Övriga primära intäkter	9 690	10 111
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>772 026</b>	<b>750 811</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>772 026</b>	<b>750 811</b>

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och förvaltningskostnader

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20	1 084
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>20</b>	<b>1 084</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	-12 856
	Reparationer	-25 933	-51 705
	Planerat underhåll	0	-84 500
	El	-29 146	-31 766
	Uppvärmning	-155 290	-149 167
	Vatten	-29 468	-30 095
	Sophämtning	-16 166	-16 975
	Fastighetsförsäkring	-9 607	-8 449
	Kabel-TV och bredband	-21 000	-15 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 038	-22 246
	Förvaltningsavtalskostnader	-43 125	-42 840
	Övriga driftkostnader	0	-2 814
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-352 773</b>	<b>-469 163</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 560	0
	Administrationskostnader	-11 652	-13 091
	Extern revision	-15 400	-15 000
	Konsultkostnader	0	-15 750
	Medlemsavgifter	-4 290	-4 290
	Föreningsverksamhet	-900	-1 771
	Övriga förvaltningskostnader	-2 479	-3 068
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-38 282</b>	<b>-52 970</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-12 000
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	0	-3 872
	Övriga personalkostnader	-1 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 250</b>	<b>-16 872</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-166 239	-176 977
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-166 239</b>	<b>-176 977</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 354 995	6 081 730
	Ingående anskaffningsvärde mark	284 000	284 000
	Årets investeringar	0	1 273 265
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>7 638 995</b>	<b>7 638 995</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 086 266	-1 909 289
	Årets avskrivningar	-166 239	-176 977
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 252 505</b>	<b>-2 086 266</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 386 490</b>	<b>5 552 729</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>18 800 000</b>	<b>18 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 349 000	4 349 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 349 000</b>	<b>4 349 000</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	2 014	2 389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 014</b>	<b>2 389</b>
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	61 433	58 980
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>61 433</b>	<b>58 980</b>
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	412 572	227 197
	Bankkonto 9	80 858	79 437
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>493 430</b>	<b>306 634</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,14%	2025-09-01	800 000	0
	Stadshypotek AB	3,04%	2024-12-20	800 000	0
	Stadshypotek AB	4,01%	2028-04-30	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,15%	2026-09-01	947 067	0
	Stadshypotek AB	3,43%	2027-06-01	429 603	45 228
				<b>3 976 670</b>	<b>45 228</b>
	Långfristig del			2 331 442	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			45 228	
	Lån som ska konverteras inom ett år			800 000	
	Kortfristig del			845 228	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			45 228	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			180 912	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,25%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 13	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder		1 599	1 920	
	<i>Summa Skatteskulder</i>		<b>1 599</b>	<b>1 920</b>	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder		3 185	0	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>3 185</b>	<b>0</b>	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		53 634	63 528	
	Upplupna räntekostnader		11 712	12 272	
	Övriga upplupna kostnader		45 629	41 871	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>110 975</b>	<b>117 671</b>	

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Erikslund, org.nr 745000-0554

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Erikslund i Lund för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brf Erikslund i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund datum för elektronisk signering 2025

Magnus Hahnsjö  
Auktoriserad revisor

3(3)

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Erikslund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANNA ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:41:53



**ANNSOFI BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:22:47



**SOFIE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:22:47



**HILMA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:14:51



**MAGNUS HAHNSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:16:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Erikslund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS HAHNSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:18:45



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.