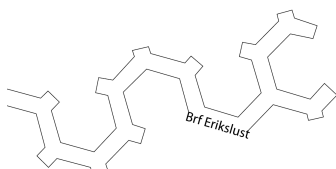




ÅRSREDOVISNING

1/1-2024 – 31/12-2024

HSB BRF
ERIKSLUST
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB:s Brf Erikslust i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2025 kl. 18.30

Lokal: Kockum Fritid

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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 2025
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

2024-01-01 – 2024-12-31

föreningens 75: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.



Bild tagen av Kristoffer Wolf

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	91
2	100
3	170
4	24
5	28
Totalt 413 lägenheter.	

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

Total lägenhetsyta (BOA): 24 432 kvm

Total markyta: 36 398 kvm
Fastighetens längd: 425 m
Fastighetens omkrets: 1800 m.
Lägenheternas medelyta: 59,3 kvm.

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

Parkeringsplatser

Garage: 63 bilplatser varav 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 till externa hyresgäster. 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 – Skyddsrumssunderhåll

2016 – Byte av värmeväxlare och injustering av radiatorer

2016 – Slipning och oljning av ytterdörrar

2017 – Byte av styrsystem till värmesystemet

2018 – Installation av taggsystem, porttelefon och byte av låscylindrar

2019 – Byte av stamventiler

2020 – Byte av ventilationssystem i garaget

2020 – Byte av tvättmaskiner

- 2020 – Inoljning av ytterdörrar
- 2020 – Spolning/tvättning av markplattor på samtliga gångar och uteplatser
- 2020 – Omläggning av stenplattor på Mellanhedsgården
- 2021 – Uppgradering av bredbandet från 100/100 Mb/s till 1000/1000 Mb/s
- 2021 – Reliningen av föreningens avloppsrör avslutas efter 2 års arbete
- 2021 – Installation av 8 laddstationer i garaget för el & hybridbilar
- 2021 – Installation av ny garageport
- 2021 – Installation av IMD (Gemensam el)
- 2021 – Mindre fasad och sockelreparationer, byte av balkar.
- 2022 – Flytt av fritidslokal från 42-gården till Torupsgården
- 2022 – Installation av brandlarm i garaget med uppkoppling mot SOS
- 2022 – Renovering och målning av trapphusen
- 2022 – Byte av samtliga dörrstängare
- 2022 – Ny gungställning på 36-gården
- 2022 – Nya spaljéer på 30 & 36-gårdarna
- 2022 – Uppgradering av torkrummen med 7 El-Björn - energisnåla avfuktare
- 2023 – Garantireparation av källargolv samt målning vid källarentréerna
- 2023 – Färdigställande av 3 övernattningsrum
- 2023 – Färdigställande av solcellsanläggning ca 148 000 kWh/år
- 2023 – Dräneringsarbete utanför övernattningsrummen
- 2023 – Omfogning av 51 skorstenar
- 2023 – Underhållsarbete på utsatta portar i fastigheten
- 2023 – Kameraövervakning av miljöhusen
- 2024 – Omfogning av 129 skorstenar av 181
- 2024 – Ny plåt vid skorstensbasen klar på 54 av 232 skorstenar
- 2024 – OVK
- 2024 – Installation av 5 hjärtstartare
- 2024 – Slutbesiktning av solcellsanläggningen
- 2024 – Dräneringsarbete utanför fastighetskontoret/Gejo-kött.
- 2024 – Installation av temp & fuktsensorer i samtliga lägenheter
- 2024 – Byte av ca 450 VVC ventiler (kall och varmvattenventiler, ventil till vattencirkulation.)
- 2024 – Återställande av fasad och mark på Mellanhedsgården efter sprängningen.
- 2024 – Tvättstugorna har fått uppdaterad maskinpark med 0 tvättmaskiner 1 tumlare

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5:e juni 2024 på Kockum Fritid
Närvarande var 83 röstberättigade medlemmar varav 10 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 Carl-Magnus Jönsson samt Gabor Kovacs. Emma Hjort samt Jack Jönsson. 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 Mauritzson, 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:

2024 blev på många sätt ett lika ansträngt ekonomiskt år som 2023 men nu började vi se ljuset i tunneln igen. 2024 är också ett år där vi börjat kunna skörda frukterna efter föreningens två senaste större **investeringar solpanelerna samt övernattningsrummen/fritidslokal** som tillsammans skapat ett överskott på drygt ca 500 000 kr i minskade kostnader för el resp. intäkter på lokalerna. Faciliteterna har varit flitigt använda. Målet med fritidsrum/overnattningsrum är inte primärt att ”tjäna” pengar utan vara en service till boende för ett långsiktigt självkostnadspris. Dvs priset ska inte jämföras med vad det kostar att bo på hotell eller hyra lokal på stan. De ska finnas till för att ”underlätta” boendet i föreningen och skapa ett mervärde att bo i Stjärnhusen.

Investeringen i temp & fuktsensor under hösten 2024 har hjälpt föreningen att få översikt över temperaturen i hela fastigheten, vilket också skapat en stor besparing i antal förbrukade kilowattimmar, vilket lyfts fram senare i förvaltningsberättelsen. Uppvärmningen är fortfarande föreningens enskilt dyraste kostnad på ca 3,2 Mkr (3,34 Mkr) och då har föreningen ändå försökt att minska kostnaden för fjärrvärme sedan vi i nov-22 sänkte föreningens måltemperatur från 21.5 till 20 grader.

Förutom kostnaden för energi har även kostnaden för vatten ökat med strax över 12% under året för föreningen!

Inflationen och räntehöjningarna började ebba ut och mot andra halvan av 2024 då flera räntesänkningar genomfördes som kommer gynna oss under 2025. Vi kan dock notera att kostnaderna för räntor är ca 900 000 kr högre 2024 än 2023.

Efter föregående års rekordhöga avgiftshöjning om 7 % kunde vi sänka nivån något till 5 % 2024, vilket kändes bra givet omvärldsläget inför 2024. Avgiften 2024 var 810 kr/kvm. På sista raden blev det nästan ett nollresultat med – 0.12 Mkr.

Temperaturen i lägenheterna och värmespridningen i fastigheten har styrelsen också haft mycket fokus på de senaste åren efter EON's kraftiga prishöjningar på fjärrvärmen. 2021 kostade fjärrvärmen 0,93 kr/kWh – 2024 hade den ökat med 75 % till 1,63 kr/kWh. Föregående år har vi haft en ganska dålig uppfattning om den "verkliga" temperaturen i fastigheten då vi haft för få mätpunkter. Vi har haft ca 20 sensorer från EON, som handhar fjärrvärmeanläggningen och reglerar temperaturen i fastigheten, för att underlätta temperaturregleringen. I samband med att EON aviserade de kraftiga höjningarna på fjärrvärme hösten 2022 togs beslutet om att sänka måltemperaturen från 21.5 grader till 20 grader, vilket då följer riktlinjerna som finns idag.

Enligt Folkhälsomyndigheten samt Miljöförvaltningen i Malmö så ska personer över 70 år, kunna erbjudas 20 grader i sin lägenhet. Önskar man som boende att ha över 20 grader så får man använda en extern värmekälla som till exempel element/fläkt för att uppnå detta.

För att boende bättre ska förstå hur värme och ventilationen fungerar i fastigheten har styrelsen tagit fram ett dokument som finns på hemsidan som beskriver detta samt lyfter fram vad man som boende ska tänka på för att flödet av luften i lägenheten ska fungera och därmed även distributionen av värmen genom lägenheten. Dokumentet innehåller viktig information för att uppnå bästa inomhus klimatet i lägenheterna.

Föreningen har under hösten 2024 investerat i temperatur & fuktgivare till samtliga lägenheter för att förvaltningen ska få en korrekt bild av värmedistributionen i fastigheten och därmed också kunna finna de platserna där den inte fungerar tillfredställande. Qsec är företaget som tidigare gjort injusteringar av radiatorerna som nu också är anlitade för att åtgärda ev. fel som dyker upp.

Varför gör vi så här? Energin kostar mycket pengar idag och vi har generellt fått ett dyrare samhälle men inkomsterna har inte följt med i samma takt. Att då erbjuda en grundtemperatur på ca 20 grader, som uppfyller gränskraven även för de som är 70 år och äldre, men som inte

låter föreningens utgifter att skena känns ansvarsfullt för allas ekonomi samt för miljön. Vi har minskat förbrukningen med ca 600 000 kWh/år sedan sänkningen, nov-22 och med dagens pris om 1,63 kr/kWh så motsvarar det ca 978 000 kr per år i minskade kostnader för föreningen som boende inte behöver betala till föreningen. Det blir ganska många tusenlappar per lägenhet och år i besparing som man kan lägga på något annat som hushållet behöver, ca 2 650 kr/år. Och de som då önskar ha det varmare kan då lägga de pengarna på "sin" värme.

Vill också passa på att nämna att för lite drygt ett år sedan i november, 2023 genomfördes en enkätundersökning bland samtliga medlemmarna för att utvärdera hur boende ställde sig till frågan att behålla målvärdet 20 grader mot det tidigare värdet om 21,5 grader. Deltagandet var mycket högt, ca 60 % av hushållen svarade och ca 80 % ansåg att föreningen skulle behålla målvärdet 20 grader.



2023 färdigställdes såväl övernattningsrummen, fritidslokal som solpanelerna. 2024 har vi fått

börja skördat frukterna på våra investeringar. På ca 1,5 år har övernattningsrummen haft ca 330 övernattningar á 500 kr/natten.

Fritidslokalen har bokats ca 55 gånger á

500 kr/tillfälle. Total intäkt har uppgått till ca 192 500 kr. Allt har skötts mycket bra av alla som bokat, vilket vi uppskattar! Fr o m dec 2024 har vi även en extern hyresgäst, Viktväktarna, som hyr lokalen vid två tillfällen i veckan, till fullt pris 500kr/gången.

Solpanelerna har under 2024 levererat ca 142 000 kWh till föreningen vilket är ca 14 % av vår totala förbrukning på ca 1 000 000 kWh. Besparingen är ca 330 000 kr för den elen som alltså inte behövdes köpas in. Någon lite stund har föreningen t o m levererat el till elnätet och tjänat ca 4000 kr på detta. Men den stora förtjänsten ligger alltså i att föreningen inte behöver köpa in motsvarande el.



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=z6wq1dC36GerkqenQf3GlCbIxu54xh7F> eller gå in på föreningens hemsida och därifrån ta dig vidare till länken.

I samband med ett av det första lyften av solpaneler upp på fastigheten med stora kranbilen krossades ett stort antal stenplattor på parkering vid 30-gården. Men p g a ombyggnationen på Erikslustvägen fick föreningen inget etableringstillstånd förrän efter årsskiftet 2025 för att åtgärda skadan, som blev ett försäkringsärendet. Nya original liknande plattor har gjutits och väntar på att bli utplacerade under våren 2025.

Parkeringsplatssystemet förändras 2024

I slutet av 2023 bestämdes förändringen 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 och vi övergick digitala p-tillstånd och 75 till antalet dvs lika många som antalet p-platser.



Omställningen har gått mycket bra och samtliga platser är uthyrda. Tyvärr råkade skiftet krocka med kommunens arbete utmed Erikslustvägen vilket innebar att samtliga av kommunens boendeparkeringar var spärrade under resterande delen av året. Styrelsen hade i förväg i samband med möte med kommunen blivit lovade att boendeparkeringarna skulle få vara kvar ... men så blev tyvärr inte utfallet.

Kölista finns och hanteras via HSB. Inga prishöjningar är planerade för parkeringsplatserna för 2025. Aimo-park bevakar platserna och det ger en liten intäkt på ca 1000 kr/kvartal i övrigt har föreningen inga kostnader för Aimo-parks tjänster.



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

upplägget som presenterades för oss.

Utomhus kommer det finnas en infrastruktur för 45 platser och i garaget för 25 platser som gradvis kommer tas i drift i takt med att boende är i behov av att ladda sin fordon. När allt är fult utbyggt så kommer det kosta ca 35 kr/mån att hyra en laddplats mot idag 250 kr och det kommer vara riktigt bra med kräm i kablarna också, 11 kWh!

Notera att **ingen** kommer att bli av med sina p-platser för att vi introducerar laddplatser. Efterhand som man får p-plats tilldelad och har behov av laddplats så kommer det att lösas genom att boende tecknar ett avtal med Aneo. Om boende med el-bil avsäger sig sin plats och nästa boende ur kön inte har behov av laddstolpe så avaktiveras en laddplats och man kan ställa en "vanlig" bil där. Dvs det kommer vid varje tillfälle att finnas lika många platser för "vanliga" bilar som det finns "vanliga" bilar och lika många laddplatser som det finns elbilar på föreningen med parkeringstillstånd.

Även framöver är det fri placering på utomhusparkeringarna bland dem som har tillstånd då ca 8 % av platserna är "bajspatser" dvs fåglarnas toaletter om våren och sommaren och det är ju trist att alltid bli hänvisad till de platserna om vi skulle haft fasta platser. Med fri placering

så anpassar sig parkeringsplatserna sig självmant när folk flyttar – det löser sig på naturlig väg att alla oftast kan parkera nära sin gård när det är självreglerande.

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

Tomträttsavgälden

Föreningen har av kommunen fått en fastställd avgäld som började gälla 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.

I flerårsprognosen som kommunicerats tidigare har styrelsen utgått ifrån att föreningen inte chockhöjer avgifterna från jan-2025 utan föreningen höjer avgifterna succesivt med 5 % från jan-2025 och där efter 3–5 % per år därefter i några år för att så småningom komma ikapp. Det blir några år där vi får ett negativ resultat men som då är planerat och genomtänkt. Om det sker andra saker i omvärlden som påverkar föreningens kostnader så får vi såklart justera utifrån de förändrade förutsättningarna.

1 år med kameraövervakning i miljöhusen

I ca ett år har vi haft kameraövervakningen på plats och vi upplever att vi har haft avsevärt färre ovälkomna besök i miljöhusen. Förvaltningen har också upplevt att ordningen i miljöhusen har blivit bättre, vilket är glädjande för alla. Bilden är tagen med övervakningskameran och har en hög skärpa och ger tydliga bilder och filmer på det som händer i miljöhuset.



Även Brf Erikslust drabbades av det meningslösa våldet när en 19-åring slängde in en handgranat mot porten på Mellanhedsgården. Att ta fasta på var att där fanns inga kopplingar till någon eller något på föreningen. Det var slumpen som gjorde att det blev just hos oss som handgranaten detonerade. **Hovrätten fastställde domen den 19 dec -2024** mot 19-åringen som slängde handgranaten mot fastigheten på Mellanhedsgatan 22 A i somras. Påföljden blev fängelse i 5 år samt betala skadestånd till föreningen om ca 53 000 kr.

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 som vi beskrivit innan.



Styrelsen har haft extra fokus på brandsäkerhet det sista året.

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

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

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

Antalet bränder kopplat till batterier ökar stadigt i samhället, vilket få kan ha missat i nyhetsflödet. På fler och fler allmänna platser förbjuds elsparkcyklar samt cykelbatterier p g a brandrisken och den kraftiga rökutvecklingen som följer om ett batteri börjar brinna. Statistik visar dessutom att många inte har fungerande brandvarnare i hemmen. I över 40 % av fallen där räddningstjänsten fått åka ut på larm har det saknats fungerande larm. Många gånger har det varit så enkelt att man haft larmdosan men att den legat på hatthyllan/byrån en längre tid p g a batteribyte. **Bilden till höger visar 3 utbrända lägenheter från Söderkulla p g a batteribrand.**



Det är denna insikt som mynnat ut i att vi i slutet av året tog beslut att vi nu tar in offerter på uppkopplade och självtestande larm som talar om för fastighetskontoret och ägaren att det är dags att byta batteriet. Larmet talar också om, om den flyttas ut position. Larmen kommer finnas i samtliga lägenheter, lokaler, affärslokaler, tvättstugor samt miljöhusen ca 470 uppkopplade larm.

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

Med den här typen av uppkopplade larm kan samtliga boende vara trygga med att samtliga grannarna har fungerande brandlarm! Det är en billig livförsäkring och skulle olyckan vara framme så kommer skadorna och kostnaderna för att återställa bli avsevärt lägre för vi vet att där kommer att larmas omgående!



Fler solpaneler - 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. Ev kan det kanske också önskas från kommunens sida att de panelerna som man får montera ska vara tegelfärgade/röda för att de vetter ut mot gatan.

Via föreningens genomförda el-projekt kommer vi på sikt att bättre kunna hålla emot kostnadsökningar på energin och sänka våra boendekostnader. Idag står egenproducerad el för ca 14 % av fastighets- & hushållselen. Med en tydlig miljöprofil blir föreningen också mer attraktiv att bo i.

Vinnergi, ett energikonsult-företag, har varit styrelsen behjälpliga i samtliga el-projekt under 2021–2024.

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.

- Återställning av fasad efter sprängningen på Mellanhedsgården.
- Byte av ca 400 vvc ventiler i källare.
- Omfogning av 129 skorstenar av 181 återstående skorstenar.
- Ny plåt vid skorstensfötterna 54 av 232 avklarade vid årsskiftet.
- Dräneringsarbete utanför fastighetskontoret/Gejo Kött.
- Tvättstugorna har fått uppgraderad maskinpark med 1 torktumlare

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2025–2028

- Spolning och filmning av dagvattensystem: 0,4 Mkr
- Byte dagvattenledningar/brunnar: 4,7 Mkr
- Omfogning av skorstenar: 3,4 Mkr
- Slipa och olja ytterdörrar: 0,2 Mkr
- Rensning ventiltionskanal: 0,6 Mkr
- OVK - Ventilation självdrag: 0,3 Mkr (Myndighetskrav)
- Punktinsatser marksten: 0,1 Mkr
- Tvättmaskiner/torktumlare som passerar den tekniska livslängden i perioden är 13. Ersättningskostnad ca 1 Mkr. Dessa ligger formellt under löpande underhåll och skiftas ut när ev reparationer inte lönar sig.

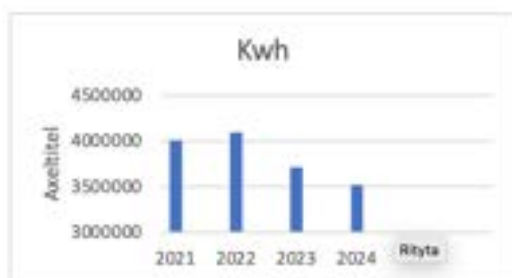
2029–2030

- Fasad: punktinsatser: 0,4 Mkr
- Tvättmaskiner: 0,6 Mkr
- Energideklaration (5935401 Myndighetskrav)
- Balkonger målning: 2,8 Mkr
- Omläggning garagedfart: 0,04 Mkr
- Renovering källartrappor: 0,6 Mkr
- Tvättmaskiner/torktumlare som passerar den tekniska livslängden i perioden är 2. Ersättningskostnaden är ca 0,2 Mkr. Dessa ligger formellt under löpande underhåll och skiftas ut när ev reparationer inte lönar sig.

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

Ekonomi

2024 var lyckligtvis inte fullt lika dramatisk som 2023 men med det sagt har pristrycket uppåt bestått för i princip allt som föreningen nyttjar inte minst fjärrvärme, el och vatten. Graferna nedan visar hur vi lyckats minska ner på antal förbrukade kWh resp hur priset har ökat för värmen.



Den samlade förbrukning mätt i antal kWh har minskat med närmare 600 000 kWh för fjärrvärme från EON vilket idag motsvarar ett värde av ca 978 000 kr j m f med åren innan sänkningen av inomhustemperaturen från 21.5 grader till 20 grader. Det är endast förbrukningen som vi kan påverka.

Grafen, till höger, visar prisutvecklingen för värmen. Priset för värme har gått från 0,93 kr/kWh till 1,63 kr/kWh för värmen dvs en ökning med 75 %

Föreningen förbrukar ca 1 000 000 kWh per år av hushålls- & fastighetsel. Ca 142 000 kWh är egenproducerat från våra solpaneler dvs ca 14 %. Ca 2/3 går till hushållsel och 1/3 till fastigheten. Värdet av elen som panelerna producerat är ca 0.35 Mkr under 2024.



Snittränta för 2024 blev 3,64 % mot föregående års snittränta på 3,27. Skillnaden i ränta motsvarar ca 900 000 kr i högre kostnader. Men som grafen över styrräntan visar, nedan, så vände räntorna ner andra halvåret 2024 så vi räknar med att under 2025 kunna sänka snitträntan på våra lån.

Vi har jobbat målmedvetet för att inte behöva höja avgifterna mer än vi gjort trots omvärldsläget och inte minst med tanke på den stundande tomträttsavgälden på ca 4.1 Mkr som drabbar oss fr o m jan2025.

Brf Erikslust har idag en stabil och väl fungerande ekonomi. Föreningen har ett stabilt och bra intäktsunderlag från både bostadsrättsägare och hyresgäster. Föreningen har en bra underhållsplan och 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 därmed har vi redan från den dagen sparat inte stora belopp till föreningen.

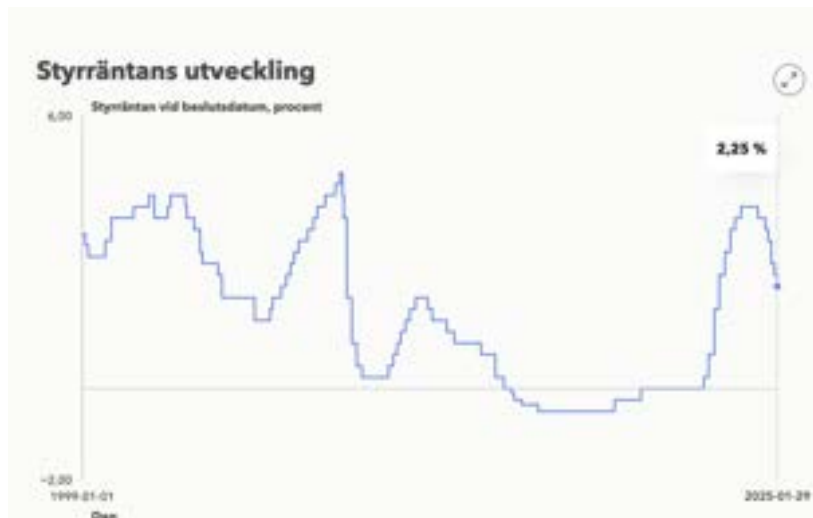
Styrelsen jobbar löpande med att skapa ekonomiska mervärden för de boende i föreningen dels genom investeringar som leder till lägre löpande driftskostnader som till exempel temp & fuktsensorerna som ger oss bättre översikt av inomhus temperaturerna dels investeringar som till exempel solpaneler, IMD (gemensam el), laddplatser för el-bilar, kollektivt bredband som sammantaget ger stora besparingar per år för det enskilda hushållet samt gör det mer attraktivt att bo i föreningen. Vi ser aktivt över våra avtal med underleverantörer och försöker trimma kostnaderna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 810 kr/kvm (772 kr/kvm) bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på ca 5 % om vi låg kvar med mål temperaturen om 20 grader. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2024-01-01. Vi räknar med att föreningen även framöver håller en måltemperatur om 20 grader. För de närmast kommande åren räknar vi med att höja avgifterna med ca 3–5 % årligen för att inom några år vara i kapp den kraftigt ökade utgiften för tomträttsavgälden på ca 4,1 Mkr/år.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 647 058 kr.



Föreningens låga skuldsättningsgrad är välkomnade i tider när räntorna gått upp kraftigt som grafen visar.

Under året har föreningen amorterat 80 000 kr. Lånens snittränta har varit 3,64 % (3,27 %-2023) (1,4 %, 2022). Året innan dvs 2021 var föreningens snittränta endast ca 0,5 %!

Lånens räntekostnader utgör numera en anseelig kostnad för föreningen då räntorna har ökat med ca 900 000 kr till ca 3 Mkr. Som jämförelse har räntekostnaden per kvadratmeter ökat med ca 100 kr/kvm mellan 2021 – 2024. Från 22 kr/kvm till 121 kr/kvm. Styrelsen har genom åren konsoliderat lånen, vilket innebär att vi har färre antal lån men på högre belopp för att kunna vara en mer intressant kund för bankerna när lånen ska läggas om. I samband med omläggning av lån våren 2025 har föreningen även gjort en engångsamortering på 1 Mkr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. **Räntekänsligheten är ca 4 %.**

Räntekostnaden i kr/m²: 121 kr/m², (85 kr/m²-2023) (28 kr/m², 2022) **Låneskulden i kr/m²:** 3301 kr/m² (3304 kr/m², 2023) ligger på en mycket bra nivå. Vi får avvakta och se hur räntorna utvecklas kommande år givet den nya världsordningen där ordet "tullar" av olika slag ljuder genom media. Tullar brukar sällan främja ekonomin i världen och kan trycka upp inflationen och därmed marknadsräntorna som smittar av sig på de fasta boräntorna. Riksbanken har i mars låtit styrräntan ligga kvar på 2.25 % och aviserar inga förändringar de närmaste åren. 2.25 % är m a o den nya normala styrräntan att förhålla sig till, som det ser ut.

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 överstigit budget lite, med ca 3%, ca 0,5 Mkr. Det var främst löpande underhåll som blev något dyrare i år.

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, installation av temp- & fuktsensorer samt installation av solpaneler är exempel på detta.

Fr o m 1/1–24 har HSB ramavtal med Vattenfall. För 2024 var elpriset 2.31 kr/kWh (2023 var priset 1.53 kr/kWh) för hushållselen (0,66 kr/kWh – 2022)

Andra händelser under året

Kommunikation

Vi digitaliserar informationen – Nyhetsbrev kommer digitalt samt via anslag i trapphusen för att spara på miljön och pengarna sedan hösten 2024. De medlemmar som inte har möjlighet att läsa digitalt får meddela detta till förvaltningen. Om du inte får nyhetsbrevet digitalt hör av dig till styrelsen för att komma med på sändlistan.



Brf Erikslust är en stor anrik förening där många olika typer av aktiviteter företas där vi önskar nå fram med budskap till våra medlemmar. Det kan röra sig om att få tillgång till lägenheterna för inspektion eller installation eller berätta om någon trevlig resa eller aktivitet på någon av gårdarna.

Från styrelsens sida så önskar vi såklart att alla ska känna till vad som händer i föreningen.

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.

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 gemenskapen i föreningen.

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:

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 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 dygnets 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 boende när något är fel. Den som anmäler fel kan även 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.

Medlemsbrev – En skrift om nyheter och förändringar i föreningen samt avrapportering från styrelsemötena. Distribueras via e-post ca 9–10 gånger per år till alla hushåll i föreningen samt hängs upp i trapphusen

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 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 styrelsen har på sig att svara.

Styrelsen uppmanar 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 2024 tillkom ett stort antal klätterrosor i entrépartierna 30-, 36- samt 42-gårdarna som vi fick "ärva" från ombyggnationen av Erikslustvägen. Ett päronträd planterades 42-blå gården i samband med att ett annat träd fick tas bort. Ett antal meter ölandstok planterades utanför fastighetskontoret i samband med genomfört dräneringsarbete. Föreningen använder miljövänliga material vid isbekämpning om vintrarna.



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

Föreningen har under 2024 gjort ett ok resultat under rådande omständigheter. Resultatet blev ett litet underskott på ca 0,12 Mkr mot budgeterat ett litet överskott på ca 0,2 Mkr. Med en omsättning på över 23 Mkr är avvikelserna att likna vid felräkningspengar i sammanhanget.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst av höga kostnader för planerat underhåll och löpande underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgift inför 2025 med 5 %.

Driften som helhet avvek endast med 3 % vilket är inom felmarginalen. Några poster hade lite större avvikelse mot budget och det var främst löpande underhåll som avvek med ca 0,5 Mkr (38%) samt sophämtningen som blivit ca 0.15 Mkr billigare. Kostnaden för el och värmeförbrukning lyckades komma in ca 5 % lägre än budgeterat medan kostnaden vatten landade 7 % högre.

Räntorna blev lite lägre än vad vi tagit höjd för i budgeten så vi kom in ca 8 % lägre vilket motsvarande ca 0,23 Mkr. Men som vi skrivit innan är det j m f med 2023 ca 0,9 Mkr högre i kostnader.

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).

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

Styrelsen 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 och att Trump & Putin inte ställer till med för stora problem i världen som driver kostnaderna så att vi därför måste höja mer än vi tänkt.

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

För 2024 är **belåningsgraden** 3301 kr/m² (3304 kr/m²). Under 5 000 kr/m² räknas som bra och över 10 000 kr som riskabelt. **Skuldkvoten** är ca 3,5 (4,0). 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: 247 kr/kvm (250 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: 201 kr/kvm (151 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 efter 2022 händelser.

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/RopoOne en aktiv övervakning av obetalda avgifter.

Väsentliga avtal

- Malmö Kommun - Tomträttsavgäld 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 fr o m 1/1–2025 Förvaltning Syd & Planima

- Ngenic – IMD (Gemensam el) samt Temp- & fuktsensorer
- Vattenfall via HSB - El-leveranser
- Aimo Park – Övervakar parkering samt tillhandahåller webbportal för digitala tillstånd.
- Aneo – tillhandahåller ladd-infrastruktur för fordonsladdare.
- Tryva tillhandahåller hård & mjukvara till brandvarnarna

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 stilinriktning där funktionalismen fick stå tillbaka och där man åter sökte sig till ett mer traditionellt formspråk.

De tegelbelagda sadeltaken är uttryck för detta liksom fasadmateriell, 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 koksåp 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.

Ett steg i att utvecklad ”vårdandet” av fastigheten har varit att ta beslut att installera temperatur och fuktgivare i samtliga lägenheter för att vi ska få en bättre bild av hur temperaturen sprider sig i fastigheten och därmed kunna optimera värmeförbrukningen jämte att även identifiera ”köldhål” dvs kyligare lägenheter som avviker från föreningens måltemperatur.

Under rubriken vårdande får även investeringen i uppkopplade brandvarnare landa. Samtliga lägenheter, lokaler, tvättstugor samt miljöhus, totalt ca 470 blir uppkopplade. Risken för brand kopplat till laddbara batterier har ökat i samhället samt att en stor del, drygt 40 %, har inte fungerande larm i hemmet visar statistiken från larm som räddningstjänster har ryckt på. Nu kan vi värna om såväl fastigheten som medlemmarna som bor här.



Under 2025 tar vi nästa steg tillsammans med Aneo för att framtidssäkra utbyggnaden av fordonsladdare och underlätta för medlemmar att köpa ladd/hybrid bilar. 45 platser utomhus och 25 platser i garaget kommer efterhand finnas tillgängliga för laddfordon. Sedan innan har vi haft 8 platser i garaget. Med Aneo's tekniska lösning kan vi också sänka fastighetens effektabonnemang samt i förlängningen också få en bättre energideklaration, vilket kommer bespara föreningen en del pengar.

Vi har under 2021/2022 installerat gemensam el, IMD, i fastigheten, vilket inneburit stora besparingar för medlemmarna. Under 2024 har ca 730 kvm solpaneler tagits i drift som gav ca 142 000 kWh till föreningen. Max produktionskapacitet är 148 000 kWh. 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.

Att skapa de flitigt använda övernattningsrummen, som invigdes till midsommar 2023, hade länge varit ett önskemål i föreningen och nu skapar de ett mervärde för de boende. 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 497 medlemmar (504-2023).

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 ungefär samma mängd överlåtelse under året, 32 överlåtelse som under 2023, med ett snittpris per kvadratmeter på 35 485 kr/m² (36 435 kr/m², 2023), vilket är en minskning med ca 2,6 %.

Men som kan utläsas nedan så är det främst 1: orna som tynger statistiken med en minskning med över 10%

2: orna ökade något ca 4 % i pris och 3: orna har minskade något med ca 3 % i pris i övrigt har priserna varit tämligen stabila runt föregående års priser.

För Malmö som helhet var snittpriset per kvadratmeter 35 023 kr/m²* och prisförändringen var + 5,3 % på 12 månaders period. Prisbilden i föreningen har varit stabil givet den turbulenta ekonomiska situationen i omvärlden och har väl klarat av att hävda sig i prisstatistiken.

* Källa: Svenska Mäklarstatistik per den 14/1–2025

Översikt på överlåtelse 2024 Brf Erikslust							
Aantal Rum	antal	Snittpris/kvm	förändring	2023	2022	2021	2020
1:or	11	39 529	-10,3%	44 092	42 788	37 565	37 463
2:or	10	31 492	3,8%	30 335	33 804	33 662	30 904
3:or	7	33 752	-3,1%	34 819	33 245	34 775	31 092
4:or	4	37 380	0,4%	37 246	37 888	38 478	30 613
5:or	0	-	-	-	43 248	42 615	33 329

Under 2024 har det varit 32 överlåtelse i Brf Erikslust med ett snitt pris på 35485 kr/m²

Medlemsfrågor och andrahandsuthyrningar:

Efterhand som föreningens hemsida har blivit bättre och mer informativ under 2024 har antalet frågor via mejl och telefon fortsatt minska. Flera av frågorna som kommer till styrelse och förvaltning rör renoveringar/ombyggnationer som man önskar genomföra i sin lägenhet.

Vi har haft en minskning av godkända andrahandsuthyrningar under 2024 – 7, 2023, 13 resp 11 år 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 grannsämja och att vi hjälps åt med att hålla en god stämning i trappuppgångar, tvättstugor och på gårdarna. Det finns även gårdar som anordnar egna aktiviteter.

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

Undertecknad har under flera decennier haft förmånen och förtroendet att få vara HSB-ledamot i många föreningar inom HSB Malmö, alla med över 100 bostadsrätter.

Styrelse i Brf Erikslust arbetar på ett modernt och synnerligen professionellt sätt med intern dokumentation och kommunikation. Styrelsen är mån om att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen, via medlemsbrev och hemsida. Styrelsen har ett bra samarbete och jobbar för föreningens bästa vilket också bevisades i hur styrelsen agerade i samband med att en handgranat exploderade på Mellanhedsgården i somras. 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 välja ut leverantören till elbilsladdarna och den infrastrukturen för att skapa bra förhållande inför framtida behov hos boende i Brf Erikslust. Det blir en riktigt bra lösning för föreningen.

Jag vill också berömma valberedningens goda arbete med att finna "rätt" personer till styrelsen. 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 2024

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 19 juni 2024 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/öppet hus 27/11–24 i Fritidslokalen
- 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	23 198	20 399	20 065	18 729	18 252
Rörelsens kostnader	-20 894	-19 527	-21 052	-18 666	-14 819
Finansiella poster, netto	-2 750	-1 897	-555	-437	-476
Årets resultat	-127	989	-1 543	-373	2 957
Likvida medel & fin placeringar	11 467	15 319	19 688	19 559	23 177
Skulder till kreditinstitut	80 647	80 727	80 827	80 907	80 987
Fond för yttre underhåll	7 434	8 624	8 244	5 414	5 760
Balansomslutning	99 269	99 664	98 583	99 500	100 144
Fastigheternas taxeringsvärde	536 345	536 345	536 345	489 222	489 222
Soliditet %	14	14	13	14	15
Räntekostnad kr/kvm	121	85	28	22	27
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	3 301	3 304	3 318	3 321	3 324
Avgift kr/kvm	851	772	722	698	678
Sparande/kvm	201	151	180	151	224
Räntekänslighet	4	4	4	5	5
Energikostnad/kvm	247	250	243	214	181
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	92	95	95
Totala intäkter kr/kvm	912	857	767	716	734

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	8 624 161	3 102 548	989 411	13 632 905
Avsättning år 2024 yttre fond		554 000	-554 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 744 042	1 744 042		0
Disposition av föregående års resultat:			989 411	-989 411	0
Årets resultat				-127 382	-127 382
Belopp vid årets utgång	916 785	7 434 119	5 282 001	-127 382	13 505 523

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 282 001
årets förlust	-127 382
	5 154 619
disponeras så att i ny räkning överföres	5 154 619
	5 154 619

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	23 197 910	20 399 104
Övriga intäkter	3	318 526	2 013 685
		23 516 436	22 412 789

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-1 932 783	-1 809 408
Planerat underhåll	5	-1 744 042	-316 024
Fastighetsavgift/skatt		-773 380	-756 529
Driftskostnader	6	-11 323 901	-11 674 747
Övriga kostnader	7	-1 019 697	-994 746
Personalkostnader	8	-547 529	-605 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 552 783	-3 369 305
		-20 894 115	-19 526 517

Rörelseresultat**2 622 321** **2 886 272****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205 250	180 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 954 953	-2 077 014
		-2 749 703	-1 896 862

Årets resultat**-127 382** **989 411**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	78 181 634	78 888 197
Pågående nyanläggningar och förskott	10	6 587 453	4 679 345
		84 769 087	83 567 542
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		84 770 579	83 569 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 130	93 933
Avräkningskonto HSB Malmö		5 466 867	9 318 841
Övriga fordringar	12	648 243	101 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 312 308	580 736
		8 498 548	10 094 514
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		14 498 548	16 094 514
SUMMA TILLGÅNGAR		99 269 127	99 663 548

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	15	7 434 119	8 624 161
		8 350 904	9 540 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 282 001	3 102 548
Årets resultat		-127 382	989 411
		5 154 619	4 091 959
Summa eget kapital		13 505 523	13 632 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 000 000	8 125 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	8 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	65 647 058	72 602 058
Leverantörsskulder		1 019 295	2 123 742
Aktuella skatteskulder		81 959	71 328
Övriga skulder	19	0	222 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 015 292	2 886 301
Summa kortfristiga skulder		70 763 604	77 905 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 269 127	99 663 548

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-127 382

989 411

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 552 783

3 369 305

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 425 401****4 358 716****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 255 808

348 907

Förändring av kortfristiga skulder

-187 239

190 895

Kassaflöde från den löpande verksamheten**982 354****4 898 518****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 754 329

-9 167 781

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 754 329****-9 167 781****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-80 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-80 000****-100 000****Årets kassaflöde****-3 851 975****-4 369 263****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

15 318 841

19 688 104

Likvida medel vid årets slut

21

11 466 866**15 318 841**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 51 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 plan enligt 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	19 802 177	18 857 736
Hysesintäkter	1 221 775	719 932
Årsavgifter lokaler	862 512	821 436
El garage och p-plats, moms	20 529	0
El bostad och lokal, moms*	1 286 092	0
Försäljning egenproducerad el av solceller	4 825	0
	23 197 910	20 399 104

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

El IMD debiteras separat.

*El bostad och lokal, moms har flyttats från not 3 i 2023 till not 2 i 2024.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	244 756	281 796
Ersättning försäkringsskador	73 770	0
El moms	0	1 082 387
Elstöd	0	649 502
	318 526	2 013 685

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparation, bostäder	33 785	52 053
Reparation av gemensamma utrymmen	144 354	150 804
Reparation av gemensamma utrymmen, tvättstuga	290 503	175 471
Reparation av installationer	55 623	24 094
Reparation, Va/sanitet	170 656	225 033
Reparation, värme	87 551	40 394
Reparation, ventilation	22 287	59 925
Reparation el	310 167	325 219
Reparation, TV/antennutrustning	0	22 269
Reparation, lokaler	5 918	8 886
Reparation av markytor	34 175	183 600
Försäkringsskador	579 046	260 013
Reparation av byggnader utvändigt	169 987	279 072
Reparation av garage	3 562	2 575
Reparation övrigt	25 168	0
	1 932 782	1 809 408

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH gemensamma utrymmen	0	183 750
Planerat UH VA/sanitet	1 155 644	4 000
Planerat UH markytor	325 704	0
Planerat UH tvättutrustning	86 381	128 274
Planerat UH Ventilation	129 812	0
Planerat UH installationer	46 500	0
	1 744 041	316 024

Not 6 Driftskostnader

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

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 900 260	3 878 587
El	1 777 028	1 942 557
Uppvärmning	3 202 184	3 344 729
Vatten	1 395 493	1 241 781
Sophämtning	253 678	446 198
Övriga avgifter	770 093	795 730
Tomträttsavgäld	25 166	25 166
	11 323 902	11 674 748

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	350 847	325 774
Revisionsarvoden	49 975	38 625
Övriga kostnader	618 875	630 347
	1 019 697	994 746

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	342 900	382 026
Revisionsarvode förtroendevald	48 768	52 827
Löner och andra ersättningar	39 482	40 901
	431 150	475 754
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	116 380	130 004
	116 380	130 004
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	547 530	605 758

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 942 130	125 110 756
Årets investeringar IMD	0	1 214 757
Årets investeringar lokal, övernattningslägenhet	0	5 616 617
Årets investeringar, solceller exkl. moms	2 846 221	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 788 351	131 942 130
Ingående avskrivningar	-53 053 933	-49 684 628
Årets avskrivningar	-3 552 783	-3 369 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 606 716	-53 053 933
Bokfört värde byggnader och mark	78 181 635	78 888 197
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående belopp	4 679 345	2 342 938
Årets investeringar	5 361 567	9 167 781
Omklassificeringar lokal, övernattningslägenhet	0	-5 616 617
Omklassificeringar IMD	0	-1 214 757
Omklassificeringar solceller inkl. moms	-3 453 458	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 587 454	4 679 345
Utgående redovisat värde	6 587 454	4 679 345

Pågående byggnation avser omfogning av skorstenar. Omfogningen beräknas kosta runt 8 000 000kr och vara färdigt under sommaren 2025.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	102 840	96 432
Övriga fordringar, moms	545 203	4 572
Övriga fordringar, ej moms	200	0
	648 243	101 004

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	58 134	70 833
Förutbetald fastighetsförsäkring	0	300 736
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 094	196 584
Förutbetald tomträtt	2 049 080	12 583
	2 312 308	580 736

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående redovisat värde	6 000 000	6 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	8 624 161	8 244 184
Avsättning	554 000	696 000
Ianspråktagande	-1 744 042	-316 023
	7 434 119	8 624 161

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	84 656 000	84 656 000
	84 656 000	84 656 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

65 647 058 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 amorteringen under året för den totala skulden är 80 000 kr

Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 80 000kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 80 247 058kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	65 647 058	72 602 058
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 000 000	8 125 000
	80 647 058	80 727 058

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Snitträntan uppgår till 3,64 %.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,000	2025-09-25	8 125 000	8 125 000
Swedbank Hypotek	0,460	2024-03-25	0	10 268 860
Nordea Hypotek	0,700	2024-07-17	0	15 000 000
Swedbank Hypotek	3,018	2025-03-28	10 268 860	0
Stadshypotek	3,000	2025-05-27	27 880 000	0
Nordea Hypotek	4,366	2024-07-19	0	19 373 198
Stadshypotek	4,617	2024-05-27	0	27 960 000
SEB	2,950	2025-07-28	19 373 198	0
SEB	3,150	2026-07-28	15 000 000	0
			80 647 058	80 727 058

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Inre fond	0	217 328
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	4 886
	0	222 214

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	189 974	372 877
Förutbetalda hyror och avgifter	2 023 984	1 926 022
Upplupen värmekostnad	423 235	0
Upplupen elkostnad	199 565	120 629
Upplupen extern revisor	44 100	37 000
Övriga upplupna kostnader	716 627	147 500
Upplupna arvoden	289 487	282 272
Upplupen sophämtning	14 220	0
Upplupen vatten	114 101	0
	4 015 293	2 886 300

Not 21 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB Malmö	5 466 867	9 318 841
Kortfristig placering HSB Malmö	6 000 000	6 000 000
	11 466 867	15 318 841

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 Tonning
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 HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Magnus Tønning
Förtroendevald revisor

Catarina Andersson
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-25 kl. 06:51:45



CARL-MAGNUS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:16:03



BIBBI LIND WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:34:40



PREBEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 21:05:03



MARTIN JONAS SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:24:03



EMMA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 11:47:49



JACK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:20:48



MAGNUS TONNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:03:59



CATARINA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:38:08



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:49:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-02 kl. 13:05:58



CATARINA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:35:21



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:50:21



HSB – där möjligheterna bor



Valberedningens verksamhetsberättelse 2024/25

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

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

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

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 förenings förvaltare.

Efter samtal med de enskilda styrelsemedlemmarna har valberedningen skapat sig en profil för en kommande rekrytering. Utifrån manfall i styrelsen har valberedningen varit i kontakt med personer som har varit intresserade att ta förtroendeuppdrag i föreningen. Detta gäller både inom styrelsen men även inom valberedningen.

Valberedningen tycker sig ha märkt att det under en följd av år har varit en förhållandevis stor rotation av medlemmar inom styrelsen. Utifrån detta önskar valberedningen att träffa den nyvalda styrelsen snarast möjligt efter stämman för att om möjligt skapa en bättre stabilitet.

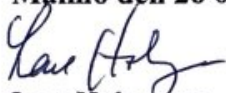
Valberedning vill korrigera det fel som gjorts vid tidigare stämma. En ny styrelseledamot skulle väljas på fyllnadsval (1 år) men valdes istället till reguljär period (2 år) istället. Detta vill vi korrigera i år genom att nyvalet blir på 1 år.

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

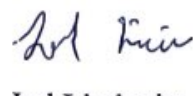
Vi i valberedningen har märkt av ett svagt år gällande intresserade för förtroendeuppdrag i föreningen. Kommande valberedning får tillsammans med styrelsen ta tag i detta. Eftersom intresserade medlemmar är en förutsättning för en föreningsdemokratin.

Valberedningen har arbetat självständigt med sitt förtroendeuppdrag.

Malmö den 26 03 2025


Lars Holmgren


Lone Granquist


Jarl Lindquist



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer. Att väljas vid BRF:s Erikslust ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2025.

De i år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:

Carl-Magnus Jönsson, Gabor Kovacs, Emma Hjort, Jack Jönsson.

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

Stämman har således att välja tre ordinarie styrelseledamöter på två år samt en styrelseledamot på ett fyllnadsval ett år.

Därtill kommer valet av revisorer och valberedning.

Valberedningens förslag till stämman:

Förslag till styrelseledamöter

Stämman föreslås välja:

Ordinarie ledamot två år Gabor Kovacs	Omval
Ordinarie ledamot två år Jarl Lindquist	Nyval
Ordinarie ledamot två år Jack Jönsson	Omval
Ordinarie ledamot ett år Anna Vendegren	Nyval

Förslag till revisorer

Stämman föreslås välja:

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

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

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

Malmö den 26 03 2025

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 2024 är inkomstbasbeloppet 76 200 sek

För år 2025 är inkomstbasbeloppet 80 600 sek

Ersättning för förlorad arbetsinkomst

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

Malmö den 26 03 2025

Lars Holmgren

Lone Granquist

Jarl Lindquist



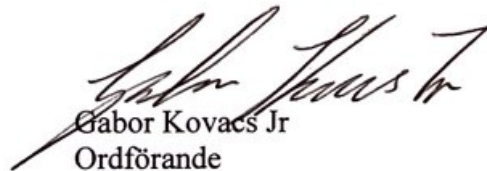
HSB - där möjligheterna bor

1 (1)

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNING SARVODE

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

Malmö den 26 mars 2025


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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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