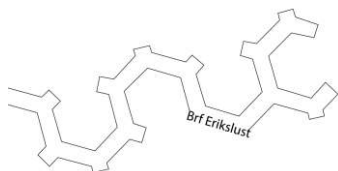




# ÅRSREDOVISNING

1/1-2022 – 31/12-2022

HSB BRF  
ERIKSLUST  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB:s Brf Erikslust i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023 kl. 1830

**Lokal: Kockum Fritid**

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelsen behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Beslut om antal revisorer och suppleanter
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning
21. Val av representanter jämte suppleanter till HSB Malmö fullmäktige
22. Fastställande av valberedningsinstruktion för 2023
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

**2022-01-01 – 2022-12-31**

föreningens 73: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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Totalt 413 lägenheter.

Fastigheten innehåller: 16 lokaler varav 11 är bostadsrättslokaler och 5 är hyresrätter med en totalyta (LOA) på 1353,5 kvm  
Total lägenhetsyta (BOA): 24 432 kvm  
Lägenheternas medelyta: 59,3 kvm.



Bild tagen av Kristoffer Wolf

### **Parkeringsplatser**

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

Parkeringsplatser utomhus på föreningens mark: 75 platser för bil samt 4 MC platser fördelat enligt följande:

42-gården har 24 platser + 2 mc

36-gården har 23 platser

30-gården har 22 platser + 2 mc

Torupsgården har 6 platser

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

### **Skyddsrum**

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

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

2012 – Byggnation av miljöhus samt nya entrépartier

2012 – Ombyggnad av Torupsgården

2014 – Dränering och renovering av garage

2014 – Ombyggnad av Mellanhedsgården

2015 – Totalrenovering av samtliga källarutrymmen och nya förråd

2016 – OVK och underhållsspolning av avlopp

2016 – Skyddsrumunderhåll

2016 – Byte av värmeväxlare och injustering av radiatorer

2016 – Slipning och oljning av ytterdörrar

2017 – Byte av styrsystem till värmesystemet

2018 – Installation av taggsystem, porttelefon och byte av låscylindrar

2019 – Byte av stamventiler

2020 – Byte av ventilationssystem i garaget

2020 – Byte av tvättmaskiner

2020 – Inoljning av ytterdörrar

2020 – Spolning/tvättning av marksten 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

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9:e juni 2022 på Kockum Fritid  
Närvarande var 50 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gabor Kovacs Jr, Carl-Magnus Jönsson, Emma Neptin samt Tord Nilsson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt 1 konstituerande möte.

### **Firmatecknare två i förening**

Gabor Kovacs, Carl-Magnus Jönsson, Jonas Sjöstedt och Tord Nilsson

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Lars Holmgren (sammankallande), Lone Granqvist samt Anne Håkansson t o m 31/8–22

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Gabor Kovacs med Carl-Magnus Jönsson och med Tord Nilsson och Emma Neptin som ersättare

### **Förvaltare**

Jonas Börnå, Sydsverige Entreprenad AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Inledning:**

2022 blev ett annorlunda år där mycket av det som vi under lång tid tagit förgivet, inte var givet

längre som t ex låga räntor och obegränsat med el till låga priser. Under 2022 fick vi lära oss att elen inte är gratis och att räntor och inflationen kan stiga och det mycket kraftigt.

Som förening har vi under 2022 klarat oss väl främst genom att vi gick i mål med gemensam el (IMD) vid årsskiftet 2021/2022 samt lyckades ansluta till föreningen till ett befintligt ramavtal i mars-2022 där priset för elen var satt till 0,66 kr/kWh under 2022. I el-område 4 (Malmö) blev årssnittet 162 öre/kWh. Det högsta priset för el blev 851 öre under 2022. Föreningens totala förbrukning blev ca 934 000 kWh för 2022. Ramavtalet har besparat föreningen miljonbelopp i elkostnader under 2022!

Föreningen har fr o m november-22 sänkt måltemperaturen i fastigheten till ca 20 grader från 21,5 grader för att parera EONs aviserade kraftiga höjningar på fjärrvärmens för 2023. Vi har under året lyckats minska förbrukning av fjärrvärme med ca 14 % från 3 655 780 kWh/år 2021 till 3 159 691 kWh/år 2022. I perioden nov-22-jan-23 har vi sänkt förbrukningen med ca 25 % ca 310 000 kWh.

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.



När föreningen påbörjade arbetet med att undersöka förutsättningarna för gemensam el samt för solpaneler i fastigheten kunde vi föga ana hur snabbt omvärlden skulle komma att förändras. Från att till en början fått ett avslag på att placera solpaneler på fastigheten så fick vi till slut ett ja om att placera ca 600 kvm solpaneler på föreningens tak.

I samband med att vi fick starbeskedet under andra halvan av 2022 så ställde vi frågan om vi kunde få "maximera" antalet kvm solpaneler på de takytorna som redan hade solpaneler enligt bygglovet. Med vändande post fick vi ett positivt svar vilket resulterade i ytterligare ca 300 kvm solpaneler.

Totalt kunde vi nu räkna med att få ca 900 kvm solpaneler som skulle kunna producera ca 200 000 Kwh/år, vilket är strax över 21 % av föreningens årskonsumtion. Kombinationen av gemensam el och solpaneler är perfekt för då kommer 100 % av elen som panelerna producerar att kunna förbrukas av föreningen samt hushållen.





Tyvärr så visade sig när installatörerna väl kom upp på taken att brandväggarna i fastigheten inte återfanns på samma ställen som på ritningsunderlaget, så nu försvann tyvärr ca 200 m<sup>2</sup> panel, då det krävs en viss distans från brandväggarna som man inte får montera solpaneler på. Utfallet blir nu ca 730 m<sup>2</sup> solpaneler som kan producera ca 147 000 kWh/år vilket är ca 15 % av föreningens energiförbrukning. Energin som vi eventuellt inte förbrukar säljs till spotpris.

Under 2023 tar föreningen sista steget i att färdigställa föreningens el-projekt när vi

rullar ut solpanelerna och gör fastigheten mer klimatsmart samt bidrar till en hållbar utveckling för vår miljö. Via föreningens genomförda el projekt kommer vi på sikt att bättre kunna hålla emot kostnadsökningar på energin och sänka våra boendekostnader. Med en tydlig miljöprofil blir föreningen mer attraktiv att bo i.

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

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Det löpande arbetet med byte av tvättutrustning fortsätter, b.l.a. köptes 7 El-Björn avfuktare in till föreningen för att effektivisera torkningen av tvätten i torkrummen med energieffektiva maskiner. I anslutning till detta så uppgraderades även tillgängligheten till tvättstugorna genom att anpassa tvättiderna till 3-timmarspass samt införande av automatisk avbokning om man inte aktiverar sitt tvättpass inom 70 min. I underhållsplanen från 2021 flyttades tvättutrustning från periodiskt underhåll till löpande underhåll i kontoplanen.

- Garaget fick ett nytt avancerat brandlarm som är uppkopplat mot SOS i o m att vi nu också har el- & hybridbilar i garaget.
- Gemensam el – togs i drift i början av 2022.
- Ny gungställning har monterats på 36-gården.
- Nya spaljéer byggdes på 30- samt 36-gårdarna.
- Trapphusrenoveringen genomfördes under 2022.
- Byte av samtliga dörrstängare i fastigheten
- Fritidslokalen, på 42 E, upphörde och nyrenoverad lokal vid Torupsgården projekterades.

- Tvättstugorna har fått uppgraderad maskinpark – nya avfuktare.

### De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

#### 2023–2026

- Tvättmaskiner: 1 Mkr
- Renovering av lekplatser: 60 000 kr
- Dagvattenledningar/brunnar: 2–2,2 Mkr
- Avstängningsventiler: 0,2 Mkr
- Omfogning av skorstenar: 3,4 Mkr varav ca 1 Mkr tas under 2023
- Slipa och olja ytterdörrar: 0,2 Mkr
- Spolning och filmning av dagvattensystem: 0,2 Mkr
- Kallvattenservis: 0,4 Mkr
- Ventiler till kallvattenledningar: 0,9 Mkr
- Ventiler till tappvarmvattenledningar: 0,9 Mkr
- Reglerventil varmvattencirkulation: 0,9 Mkr
- OVK: 0,2 Mkr

#### 2027–2028

- Fasad: punktsatser: 0,4 Mkr
- Ventilation självdrag: 0,3 Mkr
- Tvättmaskiner: 0,6 Mkr
- Balkonger målning: 2,6 Mkr

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

## Ekonomi

Förändringarna i omvärlden och det snabba skiftet i ekonomin från decennier i ett lågräntelandskap till dagens höga ränteläge samt med en hög inflation går såklart inte obemärkt förbi. Föreningens kostnader för den löpande driften har ökat under 2022 och kommer även att öka under 2023 utifrån de aviserade prishöjningarna.

Men med det sagt har Brf Erikslust idag en stabil och väl fungerande ekonomi. Föreningen har ett stabilt och bra intäktsunderlag från både bostadsrättsägare och hyresgäster. Föreningen har en långsiktig plan för framtida utgifter och utmaningar. Föreningen agerade dessutom omgående med att sänka måltemperaturen med ca 1,5 grader till 20 grader när EON aviserade den kraftiga prishöjningen på fjärrvärme. Besparingen för perioden nov-22 – jan-23 var motsvarande ca 311 000 kWh till ett värde av ca 280 000 kr.

Styrelsen jobbar aktivt med att skapa ekonomiska mervärden för de boende i föreningen dels genom investeringar som leder till lägre löpande driftskostnader, dels investeringar som till

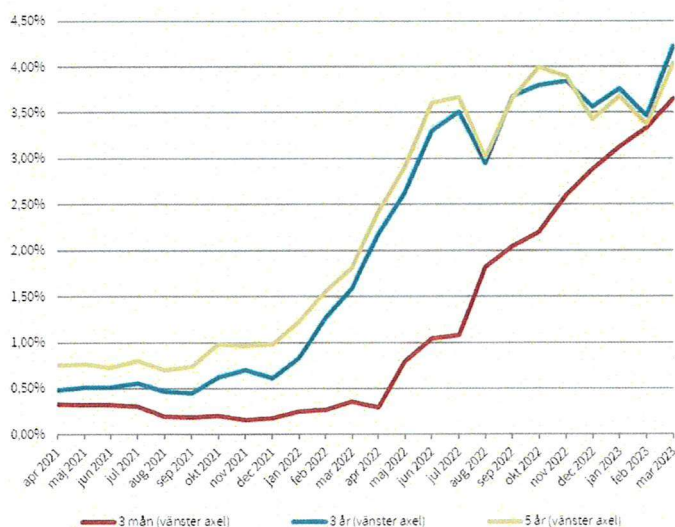
exempel solpaneler, IMD (gemensam el) och kollektivt bredband som sammantaget ger stora besparingar per år för det enskilda hushållet samt gör det mer attraktivt att bo i föreningen. Vi ser löpande över våra avtal med underleverantörer och försöker trimma kostnaderna.

**Årsavgifterna** uppgick under året till i genomsnitt 722 kr/m<sup>2</sup> (698 kr/m<sup>2</sup>) bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov som i grunden låg på ca 12–13 % givet alla aviserade kostnadshöjningar. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7 % från och med 2023-01-01 då vi räknar med att föreningen under 2023 ska erhålla el-stödpengar, vi minskar förbrukningen av fjärrvärme i o m temperatursänkningen, vi räknar med att kunna börja producera el från solpanelerna till sommaren-2023.

2022 och 2023 är inga normala 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 har genomförts fram tills nu eftersom nuvarande tomträttsavtal löper ut och därmed minskar vi kostnadstrycket i samband med den nya tomträttsavgälden träder i kraft jan-2025.

**Föreningens banklån** uppgår på bokslutsdagen till 80 827 058 kr.



Föreningens låga skuldsättningsgrad är såklart välkomnade i tider när räntor gått upp kraftigt. **Grafen** visar den smått galna och otroligt snabba ränteutvecklingen i Sverige.

Som exempel kan nämnas att i jan-22 så sade Riksbanken att vi skulle vara kvar i lågräntelandskapet i flera år till - verkligen ett år senare säger något helt annat!

Under året har föreningen amorterat 80 000 kr. Lånens snittränta har varit 1,4 % (0,51 %, 2021). Lånens räntekostnader utgör en liten andel av

föreningens kostnader varför Brf Erikslust kan anses vara mindre räntekänsligt med nuvarande lån. Styrelsen har konsoliderat lånen, vilket innebär att vi har färre antal lån men på högre belopp för att kunna vara en mer intressant kund för bankerna när lånen ska läggas om. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. **Räntekänsligheten är ca 4 %.**

Både **Räntekostnaden i kr/m<sup>2</sup>**: 28 kr/m<sup>2</sup> (22 kr/m<sup>2</sup>, 2021) och **Låneskulden i kr/m<sup>2</sup>**: 3318 kr/m<sup>2</sup> (3321 kr/m<sup>2</sup>, 2021) ligger på en mycket bra nivå. En brasklapp, i skrivande stund är såklart vad som kommer hända med inflationen, räntorna samt energipriserna här framöver och hur det kommer att påverka Riksbankens räntebana.

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 något, som beskrivits innan, men flertalet poster följer budgeterad nivå.

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

Med HSB elhandelsavtal			
Kostnadsbesparing / år & lägenhet (inkl. moms)			
	Enhet	Nuvarande	Med IMD-el
Elanvändning per lgh	kWh/år	2 000	2 000
Abonnemangsavgift	kr/år	855	0
Elöverföringsavgift	kr/kWh	0,744	0
Energiskatt	kr/kWh	0,445	0,445
Årsavgift elavtal	kr/år	540	0
Elhandelspris	kr/kWh	1,25	0,66
Driftskostnader	kr/kWh	0	0,39
<b>Årskostnad</b>	kr	<b>6 273</b>	<b>2 979</b>
<b>Total energikostnad</b>	kr/kWh	<b>3,14</b>	<b>1,49</b>
<b>Minnskad årskostnad</b>	kr/år	-	<b>3 294</b>

Från årsskiftet 2021/2022 var alla boende uppkopplade på IMD (gemensam el). Alla boende har även fått ett personligt inlogg till Fairshare så man kan se sin egen förbrukning av hushållsel. Besparingen för hushållet är att nätavgiften försvinner samt att priset för elen är mer fördelaktig i o m att vi som föreningen köper in en större kvantitet el per år ca 1 miljoner kWh. Under 2022 var priset för el 0,66 kr/kWh.

Fr o m mars 2022 har föreningen ett avtal med Energi Sverige via ett ramavtal med HSB där föreningen under 2022 fått betala ca 0,66 kr/kWh. Snittpriset för elen under 2022 var 1,62 kr/kWh. Bedömare menar att de högre elpriserna är här för att stanna och att snittpriset per år kommer att öka i synnerhet i vår del av landet, sektor SE4.

För 2023 är priset 1.53 kr/kWh för hushållselen (0,66 kr/kWh – 2022)

## Andra händelser under året

### Nya lokaler har skapats

I en strävan att utveckla föreningen och skapa mervärde för boende i föreningen har vi sett över hur vi bäst kan använda våra ytor efter önskemål att skapa övernattningsrum för gäster till boende i föreningen.



Köksdelen i nya fritidslokalen

**Övernattningsrum** – i samarbete med arkitekt, Boris Wall, har föreningen genomfört en rockad mellan fd massagelokalen i källaren under databutiken vid Torupsgården och fritidslokalen på 42-gården. Fritidslokalen flyttas till nyrenoverad lokal vid Torupsgården och med närhet till parkering för enkel avlastning av förnödenheter.

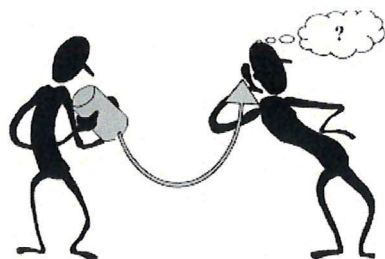
I fd fritidslokalen har 3 övernattningsrum projekterats på 16, 18,5 samt 19,5 kvm som blir färdiga till sommaren -23. Varje rum rymmer fyra sängplatser. Såväl fritidslokal som

övernattningsrum bokas på motsvarande sätt som vi idag bokar tvättstugorna och i samma

gränssnitt. Mer information finns på hemsidan under rubriken vårt boende.

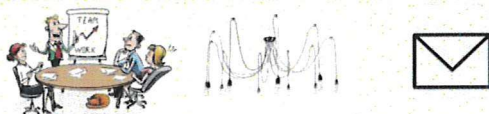
**Boris Wall** har varit med och genomfört stora arbeten i föreningen förr bl. a den stora ROT-renoveringen. Boris är även kontrollansvarig i solpanelsprojektet.

## Kommunikation



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

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



*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. Sidan lyftes fram som ett gott exempel i HSB:s medlemstidning Uppdraget nr 1–2021.*

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, öppethus, 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 de boende när något är fel. Den som anmäler fel även kan bifoga bilder. Den som felanmält får löpande återkoppling i sitt ärende samt ett sista meddelande när felanmälan är åtgärdad.

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

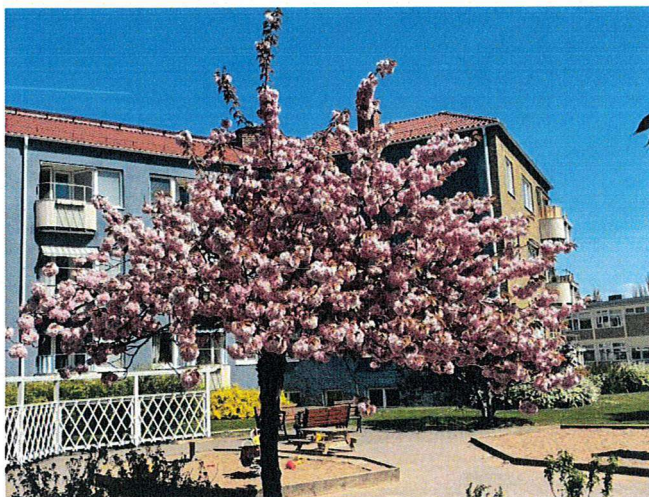
**Medlemsbrev** – En skrift om nyheter och förändringar i föreningen. Den delas ut ca 3 gånger per år till alla hushåll i föreningen samt distribueras via e-post.

**Tema-blad** – Ibland skickar föreningen även ut tema-brev som berör ett visst ämne t ex ventilation, värme i lägenheterna, kontroll av brandvarnare inför julen etc.

**Gruppmejl** – Mejl av det här slaget innehåller uppgifter som behöver komma medlemmarna tillhanda snabbt t ex 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.

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

## Utemiljö



Brf Erikslust gårdar är erkänt vackra och förhöjer upplevelsen av att bo i föreningen. Ett stort engagemang läggs ned på trädgårdarna för att de ska vara både vackra och funktionella för oss boende samt ur skötselsynpunkt. 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. Vidare använder vi miljövänliga material vid isbekämpning om

vintrarna. Vi har haft ett funktionsavtal med Green under 2022 där ambitionen är att ha välskötta gårdar året runt.



## Lustan

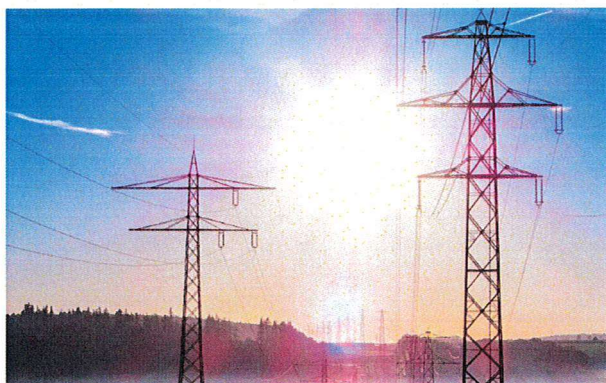


**Fritidsklubben Lustan** är föreningens utbildare, kulturspridare och eventarrangör. Aktiviteterna inom Lustan kan omfatta allt från resor till Ullared, konstresor & teaterbesök till skönsång vid Valborg och traditionell adventsglögg den 1:a dec. Aktiviteterna brukar engagera ca 10-50 deltagare beroende på aktivitet. Under 2022 har aktiviteterna åter ökat efter att pandemin klingat av. Som boende i föreningen har du tillgång till utbudet i skådebanan.

## Kommentarer till Årets resultat

I årets bokslut för 2022 har vi introducerat tre nyheter - tre ytterligare ekonomiska parametrar; **sparande per kvadratmeter, räntekänslighet** samt **energikostnad per kvadratmeter** som fr o m 2023 blir obligatoriska att redovisa. Du återfinner värdena sist i flerårsöversikten samt kommentarer längre fram i texten.

Föreningen har under 2022 gjort ett bra resultat under rådande omständigheter och överträffade förväntningarna i budgeten, det vill säga -1,54 Mkr mot budgeterat ca - 2,97 Mkr i planerat underskott vilket är ca 1,4 Mkr bättre än budget. Förlusten utslagen på en snittlägenhet på 59 kvm skulle motsvara ca 3700 kr/år i ökad avgift.



Vi hade dock kunnat fått ett ännu bättre resultat om inte kostnaderna för energi ökat så mycket under årets 2 första månader innan ramavtalet för elen trädde i kraft i mars. Elen blev ca 0,9 Mkr dyrare än budgeterat. Kostnaderna för fjärrvärme lyckades vi hålla nere tack vare en mild vinter i början på 2022 samt att vi sänkte måltemperaturen från 21,5 grader till 20 grader omgående när EON aviserade sin kraftiga höjning av priset på fjärrvärme.

Föreningen har också haft osedvanligt höga kostnader för driften som översteg såväl årets budget som föregående års utfall. Återigen spelar det höga energipriset en avgörande roll.

I den löpande verksamheten blev överskottet ca 1,4 Mkr bättre mot budget fördelat på följande: lägre kostnader för fjärrvärme, ränteintäkter på inlåning till HSB samt lägre kostnader för avskrivningar.

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

Vidare arbetar styrelsen med att om möjligt se till att det inte ska behövas några större renoweringar i samband med att vi får ny tomträttsavgäld för att mildra effekten av den höjda avgiften. I och med att vi under flera år höjer avgifterna gradvis räknar vi med att slippa en större avgiftshöjning i januari 2025.



Styrelsen följer utvecklingen i tomrättsavgäldsfrågan inför förnyelsen av tomrättsavtalet den 31/12 2024. Styrelsen har rapporterat in BOA samt LOA till Malmö stad, där fanns en del avvikelser i deras underlag. Värderingsmän från Malmö stad har varit ute och besökt fastigheten och de räknar med att vi senast till halvårsskiftet 2023 kommer få ett förslag på nytt avtal för de kommande 10 åren samt pris för utköp av tomten.

Ev kan den ekonomiska krisen i landet just nu påverka markpriserna negativt vilket skulle innebära att vi får en mindre höjning av gälden än om vi varit kvar i en brinnande högkonjunktur med höga markpriser och låga räntor. Idag betalar vi ca 1 kr/boendekvadratmeter. Det nya avtalet kommer att gälla i 10 år.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god bland annat utifrån nyckeltalen belåningsgrad (lån/m<sup>2</sup>) och skuldkvot (lån/omsättning).

För 2022 är **belåningsgraden** 3318 kr/m<sup>2</sup> (3321 kr/m<sup>2</sup>). Under 5 000 kr/m<sup>2</sup> räknas som bra och över 10 000 kr som riskabelt. **Skuldkvoten** är ca 4,2 (4,3). 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: 234 kr/kvm**



**Sparande per kvadratmeter:** Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvadratmeter totala yta (boyta + lokalyta) En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs löpande underhåll. Vilken nivå på sparandet som är optimalt beror på fastighetens ålder, vilket underhåll som har skett, vad ska göras framöver samt vilka medel som redan är avsatta. **Föreningens sparande är: 173 kr/kvm** vilket är ett måttligt sparande sett till de generella riktvärdena.

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

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







**Räntekänslighet:** Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs? Just detta har ju precis skett i svensk ekonomi.

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. **Föreningens räntekänslighet är 4** vilket får anses vara lågt. Detta

betyder att om räntan för föreningens lån går upp med 1 % så måste föreningen höja månadsavgiften med 4 % för att kompensera för de ökade kostnaderna.

**Riktvärden:** Låg = <5 %

Normal = 5–9 %

Hög = 9–15 %

Väldigt hög => 15

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

### Väsentliga avtal

- Föreningen har en tomträttsavgäld som löper ut 2024-12-13
- Teknisk förvaltning och fastighetskötsel med Sydsverige Entreprenad AB
- Ekonomisk förvaltning med HSB Malmö
- Markskötsel med Green
- Drift, service och övervakning av värmecentraler med EON
- Städ med Bertils Sons städ
- Fastighetsjour med Örestads bevakning
- Underhållsplan - A Granlund
- Ngenic – leverantör av IMD (Gemensam el)
- Ramavtal med Energi Sverige via HSB för el-leveranser t o m 31/12-2023
- Avtal med HSB för administration av IMD

### Förvalta, vårda & utveckla

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

5

## Historik



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

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

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

De tegelbelagda sadeltaken är uttryck för detta liksom fasadmaterial, 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 ljusreflekerande gårdar. Gårdarnas färgsättning varierar men bebyggelsen hålls handfast samman av ett obrutet tegeltak.

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

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

Vad inte så många vet är att flera av lägenheterna hade en liten 1:a med kokskåp hörande till sig för uthyrning eller som första boende när barnen var flygfärdiga. Närheten och gemenskapen mellan de boende har också präglat oss extra mycket under Coronapandemin där vi har sett att många boende har kunnat hjälpa 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 cyklar. 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 under 2022. 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 därmed utvärdera och testa nya lösningar som kan skapa mervärden och ökad hållbarhet för fastigheten och de boende.

I nutid visar vi det till exempel genom att vi under 2021 har monterat 8 laddstolpar för att ladda el-/hybridfordon. 13 % av parkeringsplatserna i garaget är avsedda för el & hybridbilar.

Vi har under 2021/2022 installerat gemensam el, IMD i fastigheten, vilket kommer att innebära signifikant besparing för medlemmarna om minst ca 3300 kr per/år vid en snittförbrukning på 2000 kWh/år. Under 2022 har det erhållits bygglov för solpaneler som monteras under första halvåret 2023. Efter beslut hos kommunen har vi fått utöka ytan med solpaneler inom ramen för det befintliga bygglovet som ska kunna producera ca 147 000 kWh/år. Anläggningen kommer tas i bruk till sommaren 2023. Beräknad återbetalningstid är ca 10 år lite beroende på hur elpriset utvecklas. Givet dagens el-priser, speciellt i vår del av landet, så kommer el-produktionen från egna paneler vara ett välkommet tillskott till kassan men också vara positivt för miljön. IMD och solpaneler kommer att skapa ett stort mervärde för fastigheten och de boende under många år framöver.

Vi räknar med att investeringarna vi nu gör i el-projekten också ska ge föreningen en framtidssäkring, så vi framöver kan bygga ut antalet laddstolpar efterhand som efterfrågan ökar samt öka ytan av solpaneler så vi kan få en större grad av egen elförsörjning.

Att skapa övernattningsrum har länge varit ett önskemål i föreningen och till sommaren 2023 kommer 3 rum att vara redo för att tas i bruk i det utrymmet som förr var föreningens fritidslokal, vid 42 gården.

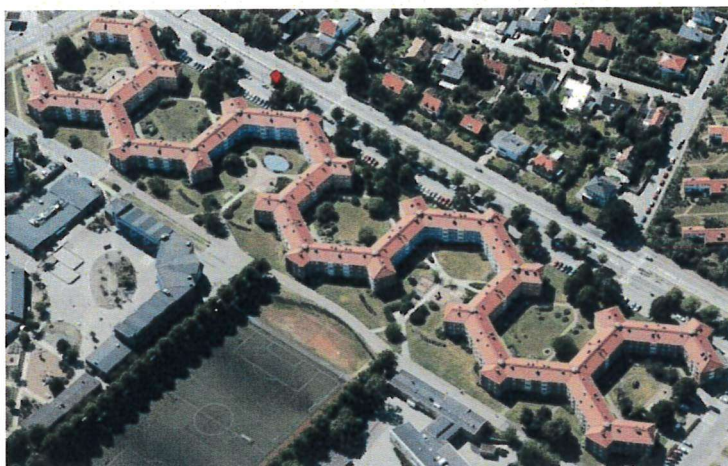
**Ledorden för styrelsens arbete** och den gemenskap som vi alla delar för Stjärnhusen är som vi nämnt tidigare att Förvalta, Vårda & Utveckla, så att även kommande generationers boende får glädje av Stjärnhusen och kan känna stolthet över att vara medlemmar i Brf Erikslust.

### **Medlemsinformation**

Vid årets utgång hade föreningen 505 medlemmar (510 föregående år).

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 55 överlåtelser under 2022, (46, 2021) med ett snittpris per kvadratmeter på 36 741 kr/m<sup>2</sup> (37 419 kr/m<sup>2</sup>, 2021). Pristappet för respektive lägenhetsstorlek sett över året har varit betydligt lägre än för snittet i Malmö som varit på motsvarande ca - 7,5 %\* för bostadsrätter under sista året. För Malmö som helhet var snittpriset per kvadratmeter 35 360 kr\*. Tappet för villor i samma period var ca 14 %\***

Prisbilden i föreningen har varit stabil givet den turbulenta ekonomiska situationen i omvärlden och väl klarat av att hålla emot prisrasen på bostadsrätter som varit.

#### Översikt på överlåtelser 2022 Brf Erikslust

Rum	antal	Snittpris/kvm	förändring	2021	2020
1	15	42 788	13,9%	37 565	37 463
2	10	33 804	0,4%	33 662	30 904
3	26	33 587	-3,4%	34 775	31 092
4	1	37 888	-1,5%	38 478	30 613
5	3	43 248	1,5%	42 615	33 329

**Under 2022 har det varit 55 överlåtelser i Brf Erikslust.**

\* Källa: Svenska Mäklarstatistik per den 8/2–2023

#### Medlemsfrågor och andrahandsuthyrningar:

Efterhand som föreningens hemsida har blivit bättre och mer informativ under 2022 har antalet frågor via mejl och telefon minskat något.

Vi har haft en minskning av andrahandsuthyrningar under 2022 mot 2021 och är tillbaka på 2020 års nivå. Under året har föreningen haft 11 (15 - 2021) godkända andrahandsuthyrningar, där 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 många år haft förmånen och förtroendet att vara HSB-ledamot i många föreningar inom HSB Malmö, alla med över 100 bostadsrätter.

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

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

Det är med glädje jag är HSB-representant i BRF-Erikslust.

Preben Karlsson, HSB-representant

## **Föreningsstyrningsrapport**

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

### **Styrelsen avger följande föreningsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2022**

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 9 juni 2022 och delgivit den till revisorerna
- Hållit möte tillsammans med revisorerna en gång under året, utöver bokslutsarbetet
- Genomfört samtliga upphandlingar med minst 3 anbudsgivare under året
- Hållit ett allmänt informationsmöte tillhörande frågestund 17/3–22 via Teams.
- Till alla medlemmar delat ut ett större informationsblad 3 gånger under året om vad som händer i föreningen, samt 8 månadsrapporter från styrelsemötena
- All information som delas ut eller sätts upp finns även på hemsidan

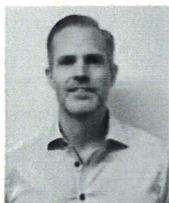
## Styrelsen för verksamhetsåret 2022

### Vi som sitter i styrelsen



**Gabor Kovacs**

Ordförande  
Styrelsens verksamhet,  
representerar externt,  
ekonomi  
[ordforande@brferikslust.se](mailto:ordforande@brferikslust.se)  
0721-75 01 60



**Carl-Magnus Jönsson**

Vice ordförande  
Medlemsfrågor samt  
allmän information  
[carl-magnus@brferikslust.se](mailto:carl-magnus@brferikslust.se)  
0709-26 57 87



**Tord Nilsson**

Sekreterare  
Protokoll & skrivelser  
[tord@brferikslust.se](mailto:tord@brferikslust.se)  
0734-34 25 68



**Jonas Sjöstedt**

Ledamot  
Fastighet  
[jonas@brferikslust.se](mailto:jonas@brferikslust.se)  
0709-80 93 15



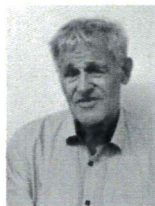
**Bibbi Lind-Wiberg**

Studieorganisatör  
Lustan och yttre miljö  
[bibbi@brferikslust.se](mailto:bibbi@brferikslust.se)  
0733-12 50 19



**Emma Neptin**

Ledamot  
Hemsidan  
[emma@brferikslust.se](mailto:emma@brferikslust.se)  
0702-80 99 32



**Preben Karlsson**

HSB-ledamot  
Utsedd av HSB- Malmö  
[preben.karlsson@minepost.nu](mailto:preben.karlsson@minepost.nu)  
0708-16 89 31

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	20 065	18 729	18 252	17 720	18 684
Rörelsens kostnader	-21 052	-18 666	-14 819	-14 419	-14 833
Finansiella poster, netto	-555	-437	-476	-510	-663
Årets resultat	-1 543	-373	2 957	2 791	3 188
Likvida medel & fin placeringar	19 688	19 559	23 177	39 968	11 796
Skulder till kreditinstitut	80 827	80 907	80 987	81 067	50 929
Fond för yttre underhåll	8 244	5 414	5 760	6 041	6 255
Balansömslutning	98 583	99 500	100 144	96 866	63 050
Fastigheternas taxeringsvärde	536 345	489 222	489 222	489 222	403 226
Soliditet %	13	14	15	12	14
Räntekostnad kr/kvm	28	22	27	27	29
Skuldsättning/kvm	3 318	3 321	3 324	3 328	2 090
Avgift kr/kvm	722	698	678	660	639
Sparande/kvm	173	146	216	209	218
Räntekänslighet %	4	5	5	5	3
Energikostnad/kvm	234	207	175	174	179

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	916 785	5 413 964	8 206 156	-350 290	<b>14 186 615</b>
Avsättning år 2022 yttre fond		5 564 000	-5 564 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-2 733 780	2 733 780		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-350 290	350 290	<b>0</b>
Årets resultat				-1 543 121	<b>-1 543 121</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>916 785</b>	<b>8 244 184</b>	<b>5 025 646</b>	<b>-1 543 121</b>	<b>12 643 494</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 025 646
årets förlust	-1 543 121
	<b>3 482 525</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 482 525
	<b>3 482 525</b>

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

☺





## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	19 095 920	18 544 454
Övriga intäkter	3	968 659	185 043
		<b>20 064 579</b>	<b>18 729 497</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 972 182	-2 544 160
Planerat underhåll	5	-2 733 780	-846 134
Fastighetsavgift/skatt		-732 046	-696 000
Driftskostnader	6	-10 767 791	-9 773 452
Övriga kostnader	7	-1 066 473	-1 003 927
Personalkostnader	8	-507 265	-511 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 272 718	-3 268 025
		<b>-21 052 255</b>	<b>-18 643 149</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-987 676</b>	<b>86 348</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 045	94 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 491	-531 418
		<b>-555 446</b>	<b>-436 639</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 543 121</b>	<b>-350 290</b>

↳

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	75 426 129	78 463 558
Pågående nyanläggningar och förskott	10	2 342 938	814 789
		<b>77 769 067</b>	<b>79 278 347</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 492	1 492
		<b>1 492</b>	<b>1 492</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 770 559</b>	<b>79 279 839</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 607	15 423
Avräkningskonto HSB Malmö		5 688 104	5 559 151
Övriga fordringar	12	633 783	482 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	487 189	449 355
		<b>6 812 683</b>	<b>6 506 551</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	14 000 000	14 000 000
		<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 812 683</b>	<b>20 506 551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 583 242</b>	<b>99 786 390</b>

↳

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	15	8 244 184	5 413 964
		<b>9 160 969</b>	<b>6 330 749</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 025 646	8 206 156
Årets resultat		-1 543 121	-350 291
		<b>3 482 525</b>	<b>7 855 865</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 643 494</b>	<b>14 186 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	33 473 860	44 782 058
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 473 860</b>	<b>44 782 058</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	47 353 198	36 125 000
Leverantörsskulder		1 906 979	1 740 325
Aktuella skatteskulder		42 558	44 333
Övriga skulder	19	229 197	249 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 933 956	2 659 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 465 888</b>	<b>40 817 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 583 242</b>	<b>99 786 390</b>

☺

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 543 121	-350 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 272 718	3 268 025
Betald skatt	0	-22 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 729 597</b>	<b>2 895 154</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-177 179	-280 193
Förändring av kortfristiga skulder	419 972	45 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 972 390</b>	<b>2 660 871</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 763 438	-6 198 874
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 763 438</b>	<b>-6 198 874</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna/amortering av lån	-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 952</b>	<b>-3 618 003</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	19 559 152	23 177 155
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 688 104</b>	<b>19 559 152</b>

←

## 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 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 53 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 1,8 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

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

2

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	17 576 886	17 022 773
Hysesintäkter	704 720	685 821
Årsavgifter lokaler	814 314	835 860
	<b>19 095 920</b>	<b>18 544 454</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	294 097	127 182
Ersättning försäkringsskador	118 000	57 861
El moms	556 562	0
	<b>968 659</b>	<b>185 043</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparation, bostäder	154 836	125 677
Reparation av gemensamma utrymmen	111 879	163 168
Reparation av gemensamma utrymmen, tvättstuga	679 793	608 020
Reparation av installationer	14 865	52 080
Reparation, Va/sanitet	156 981	181 190
Reparation, värme	28 338	34 180
Reparation, ventilation	12 676	30 847
Reparation el	257 581	179 093
Reparation, TV/antennutrustning	90 144	14 026
Reparation, lokaler	0	15 228
Reparation av markytor	302 977	359 163
Reparation, p-platser	0	20 236
Försäkringsskador	53 103	588 928
Reparation av byggnader utvändigt	59 046	50 050
Reparation av garage	15 566	0
Reparation, övrigt	34 397	122 272
	<b>1 972 182</b>	<b>2 544 158</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH gemensamma utrymmen	2 615 906	195 360
Planerat UH el	0	32 237
Planerat UH tele/tv/porttelefon	0	50 000
Planerat UH markytor	117 875	355 178
Planerat UH bostäder	0	52 516
Planerat UH VA / Sanitet	0	160 843
	<b>2 733 781</b>	<b>846 134</b>

### Not 6 Driftskostnader

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

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 521 503	3 301 665
El	1 783 322	936 343
Uppvärmning	3 204 629	3 399 473
Vatten	1 048 328	992 965
Sophämtning	391 367	384 768
Övriga avgifter	793 477	733 072
Tomträttsavgäld	25 166	25 166
	<b>10 767 792</b>	<b>9 773 452</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	312 149	284 772
Revisionsarvoden	30 375	28 125
Övriga kostnader	723 949	691 030
	<b>1 066 473</b>	<b>1 003 927</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	319 500	319 500
Revisionsarvode	45 440	45 440
Löner och andra ersättningar	35 110	32 567
	<b>400 050</b>	<b>397 507</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	107 215	113 944
	<b>107 215</b>	<b>113 944</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>507 265</b>	<b>511 451</b>

C

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 875 468	90 524 336
Årets investeringar, relining, laddstolpar	0	34 351 132
Årets investeringar, brandlarm	235 288	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 110 756</b>	<b>124 875 468</b>
Ingående avskrivningar	-46 411 910	-43 162 721
Årets avskrivningar	-3 272 718	-3 249 189
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 684 628</b>	<b>-46 411 910</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>75 426 128</b>	<b>78 463 558</b>
Taxeringsvärden byggnader	293 200 000	245 600 000
Taxeringsvärden mark	243 145 000	243 622 000
	<b>536 345 000</b>	<b>489 222 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående belopp	814 788	28 967 046
Årets investeringar	1 763 438	6 198 874
Omklassificeringar, relining, laddstolpar	0	-34 351 132
Omklassificeringar brandlarm	-235 288	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 342 938</b>	<b>814 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 342 938</b>	<b>814 788</b>

Pågående byggnation avser imd el och solpaneler. Imd el är i bruk men föreningen inväntar fakturor och det beräknas kosta ungefär 1,5 mkr. Solceller beräknas kosta runt 3 miljoner och vara färdigt under 2023.

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	992
	<b>1 492</b>	<b>1 492</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	494 843	196 371
Övriga fordringar, moms	138 940	286 251
	<b>633 783</b>	<b>482 622</b>

5



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	62 119	25 233
Förutbetald fastighetsförsäkring	284 741	256 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 329	167 811
	<b>487 189</b>	<b>449 355</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	14 000 000	14 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 413 964	5 760 098
Avsättning	5 564 000	500 000
Ianspråktagande	-2 733 780	-846 134
	<b>8 244 184</b>	<b>5 413 964</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	84 656 000	84 656 000
	<b>84 656 000</b>	<b>84 656 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

47 353 198 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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	47 353 198	36 125 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	33 473 860	44 782 058
	<b>80 827 058</b>	<b>80 907 058</b>

<

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Snitträntan uppgår till 1,4 %.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,68	2023-07-19	19 433 198	19 513 198
Swedbank Hypotek	0,35	2022-05-25	0	13 000 000
Nordea Hypotek	0,32	2022-06-22	0	15 000 000
Swedbank Hypotek	4,00	2025-09-25	8 125 000	8 125 000
Swedbank Hypotek	0,46	2024-03-25	10 268 860	10 268 860
Nordea Hypotek	0,70	2024-07-17	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,628	2023-05-25	13 000 000	0
Stadshypotek	2,19	2023-06-22	15 000 000	0
			<b>80 827 058</b>	<b>80 907 058</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	224 311	224 311
Depositioner och förskott-kortfristiga	4 886	24 698
	<b>229 197</b>	<b>249 009</b>

←

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	148 379	44 995
Förutbetalda hyror och avgifter	1 783 361	1 621 038
Upplupen värmekostnad	422 789	525 863
Upplupen elkostnad	212 775	271 323
Upplupen extern revisor	34 000	33 000
Övriga upplupna kostnader	41 870	0
Upplupna arvoden	186 324	162 831
Upplupen fastighetsförvaltning	101 876	0
Upplupen sophämtning	2 582	0
	<b>2 933 956</b>	<b>2 659 050</b>

Malmö den 27/4-2023

  
Gabor Kovacs  
Ordförande

  
Carl-Magnus Jönsson

  
Preben Karlsson

  
Bibbi Lind Wiberg


  
Emma Neptin

  
Tord Nilsson

  
Jonas Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

27/4-2023

  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

Magnus Tønning  
Revisor  
Av föreningen vald revisor

Catarina Andersson  
Revisor  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 gjord 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. De 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2022.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

### Revisorernas ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

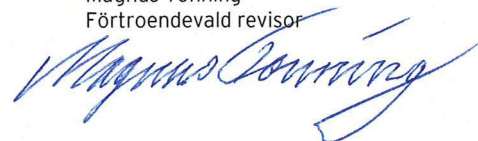
Malmö den 27/4 2023



Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Magnus Tonning  
Förtroendevald revisor



Catarina Andersson  
Förtroendevald revisor



# INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING

## I HSB BRF ERIKSLUST I MALMÖ

Fastställd vid föreningsstämman den 13 juni 2023

### 1. ATT VÄLJA VALBEREDNING

Valberedningen ska representera föreningens medlemmar.

Föreningen bör vara försiktig med att välja medlemmar som har närstående som är styrelseledamöter eller har andra förtroendeuppdrag i föreningen.

Föreningsstämman ska välja valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen.

Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter.

Mandattiden för valberedare är ett år.

Om en ledamot lämnar sitt uppdrag innan det är genomfört hålls en extra stämma för fyllnadsval av ny ledamot om antalet ledamöter i valberedningen understiger två.

### 2. VALBEREDNINGENS ARBETSUPPGIFTER

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

Valberedningen kan meddela en sista nomineringsdag för att valberedningen ska hinna behandla inkomna nomineringar.

Valberedningens arbete ska starta i god tid innan föreningsstämman och valberedningen ska tidigt planera hur uppdraget ska utföras.

Valberedningen ska prata med styrelsen, inklusive HSB Malmös representant, för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, om antalet ledamöter är passande och om det saknas någon kompetens.

Valberedningen skall kontakta samtliga medlemmar som nominerats till förtroendeuppdrag samt ta reda på om styrelseledamöterna och revisorerna ställer upp för omval eller inte.

Valberedningen ska kontrollera att föreslagna personer åtar sig uppdraget, är införstådda med vad uppdraget innebär samt uppfyller villkoren för valbarhet (medlemskap, inte i konkurs mm.).

Valberedningen ska sträva efter att styrelsen ska vara mångsidig vad gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder och bakgrund och om möjligt ha en jämn könsfördelning.

Valberedningen bör inte nominera egna familjemedlemmar eller närstående till förtroendeuppdrag.

### **3. VALBEREDNINGENS FÖRSLAG**

Valberedningen ska lämna förslag på styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedning.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl., till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.

Valberedningens förslag ska presenteras för föreningen i god tid före föreningsstämman. Förslaget ska skickas ut tillsammans med kallelsen till medlemmarna och gärna även presenteras i andra informationskanaler i bostadsrättsföreningen.

Valberedningen ska redogöra för samtliga inkomna nomineringar som står till förfogande på föreningsstämman.

Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits.

### **4. MÖTEN**

Valberedningen ska ha möte så ofta som behövs för att kunna genomföra sitt uppdrag.

Ordförande i valberedningen sammankallar till möten.

Om någon av valberedningens ledamöter vill att valberedningen sammankallas till möte ska så ske.

Valberedningens möten ska protokollföras. Protokollen behandlas konfidentiellt och sprids inte utanför valberedningen. Minst 2 ledamöter måste närvara på valberedningens möten.

### **5. SEKRETESS**

Mot bakgrund av den information som styrelseledamöter, revisorer eller medlemmarna kan behöva ge till valberedningen ska den information som valberedningen får behandlas som konfidentiell och inte spridas.

## **6. ARVODE TILL VALBEREDNINGEN**

Arvode till ledamöter i valberedningen beslutas på föreningsstämman.

Styrelsen föreslår arvode till ledamöterna i valberedningen.

## **7. ATT ÄNDRA I INSTRUKTIONEN**

Valberedningen ska utvärdera sitt arbete löpande. Valberedningen ska lämna förslag till föreningsstämman på eventuella ändringar i denna instruktion som man bedömer behöver genomföras. Beslut om ändringar i instruktionen tas på föreningsstämman.





## Valberedningens verksamhetsberättelse 2022

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

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

Under året har Valberedningen deltagit i ett nätverksmöte, för valberedningar i Malmö som HSB sammankallat.

Valberedningen har haft löpande kontakt med styrelsen för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, hur samarbetet i styrelsen 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. Valberedningen har även träffat föreningens förvaltare.

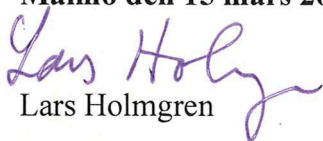
Efter samtal med de enskilda styrelsemedlemmarna har valberedningen skapat sig en profil för en eventuellt kommande rekrytering, när detta är aktuellt.

Valberedningen har haft kontakt med sex nominerade och genomfört enskilda intervjuer. De som valberedningen inte förordar, har dragit tillbaka sin kandidatur, men kvarstår som intresserade inför kommande år.

Valberedningen har informerat medlemmarna om sitt arbete via tillgängliga kanaler i föreningen så som via nyhetsbrev, medlemsbrev, informationsblad samt på hemsidan och uppmuntrat medlemmar att inkomma med nomineringar. Nomineringsblankett har skickats ut till samtliga medlemmar och finns tillgänglig för nerladdning på hemsidan.

Valberedningen har arbetat självständigt med sitt förtroendeuppdrag.

**Malmö den 15 mars 2023**

  
Lars Holmgren

  
Lone Granquist



## **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 skall 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 skall uppgå till 0,64 inkomstbasbelopp även det kommande verksamhetsåret.

### **Inkomstbasbeloppet**

För år 2023 var inkomstbasbeloppet 74 300 sek

För år 2022 är inkomstbasbeloppet 71 000 sek

### **Ersättning för förlorad arbetsinkomst**

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

Malmö den 15 mars 2023

  
Lars Holmgren

  
Lone Granquist



## **Valberedningens förslag till styrelse och revision. Att väljas vid Brf Erikslust ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023**

De i år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:

Gabor Kovacs, Tord Nilsson, Emma Neptin samt Carl-Magnus Jönsson.

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

Valberedningens förslag till stämman:

### **Förslag till styrelseledamöter**

#### **Stämman föreslås välja**

Ordinarie ledamot två år	Gabor Kovacs	Omval
Ordinarie ledamot två år	Emma Hjort	Nyval
Ordinarie ledamot två år	Carl-Magnus Jönsson	Omval
Ordinarie ledamot två år	Emma Neptin	Omval

### **Förslag till revision**

#### **Stämman föreslås välja**


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

Förslag till Valberedning Lone Granquist, Lars Holmgren, Jack Jönsson

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

Valberedningen har intervjuat samtliga ledamöter i den nuvarande valberedningen står till föreningens förfogande till omval.

Malmö den 20 mars 2023

  
Lars Holmgren

  
Lone Granquist



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 17 mars 2023

  
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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

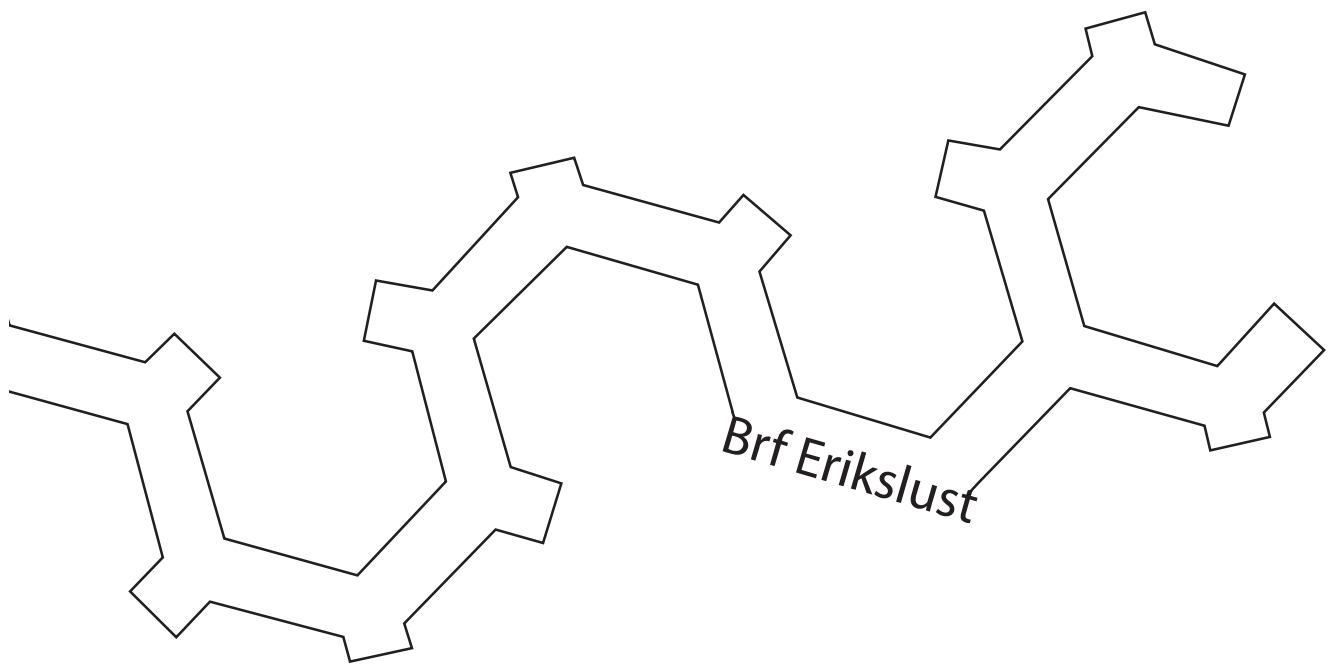
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.