

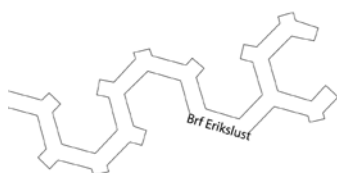


Robotgräsklipparna Lollo & Erik

ÅRSREDOVISNING

1/1–2020 – 31/12–2020

HSB BRF
ERIKSLUST
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2021 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 representant jämte suppleant till HSB Malmö fullmäktige
22. Fastställande av valberedningsinstruktion för 2020
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

2020-01-01 – 2020-12-31

föreningens 71: a 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	99
3	169
4	24
5	28

Totalt 411 lägenheter.

Fastigheten innehåller: 18 lokaler med en totalyta på 500 kvm

Total lägenhetsyta: 24 361 kvm

Lägenheternas medelyta: 59,3 kvm.

L



Parkeringsplatser

Garage: 66 bilplatser och 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. Aimo-park, f.d. Q-park, övervakar att inga otillåtna fordon använder våra parkeringsplatser.

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 – 2021 Relining av föreningens avloppsrör

2019 – Byte av stamventiler

2020 – Byte av ventilationssystem i garaget

2020 – Byte av tvättmaskiner

2020 – Inoljning av ytterdörrar

2020 – Omläggning av stenplattor på Mellanhedsgården

2020 – Spolning/tvättning av marksten på samtliga gångar och uteplatser

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:e juni 2020 på Kockum Fritid

Närvarande var 50 röstberättigade medlemmar. Av dem var 19 medlemmar på plats och 31 använde sig av möjligheten att poströsta. Ingen företrädde via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gabor Kovacs
Vice ordförande	Carl-Magnus Jönsson
Sekreterare	Adam Scheutz

L



Studieorganisatör	Bibbi Lind Wiberg
Ledamot	Johan Steimer
Ledamot	Azra Hadzic
Ledamot	Emma Neptin
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gabor Kovacs, Carl-Magnus Jönsson samt Adam Scheutz. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden, inkl. 1 konstituerande.

Firmatecknare två i förening

Gabor Kovacs, Carl-Magnus Jönsson, Adam Scheutz och Azra Hadzic

Revisorer

Magnus Tønning och Catarina Andersson med Rickard Bernspång som suppleant samt Erik Mauritson, auktoriserad revisor från Ernst and Young utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Lars Holmgren (sammankallande), Lone Granqvist och Anne Håkansson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gabor Kovacs med Carl-Magnus Jönsson och med Adam Scheutz och Azra Hadzic som ersättare

Förvaltare

Jonas Börnå, Sydsverige Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inledning:

2020 har inte varit vilket år som helst – det har varit året då världen förändrades drastiskt, nästan över en natt i och med intåget av Coronaviruset. Som förening har vi gjort vårt bästa för att hantera den uppkomna situationen. Vissa aktiviteter som inneburit folksamlingar har vi ställt in och andra aktiviteter har vi gjort om lite för att minimera riskerna för smittspridning. Förvaltningen har tagit bort besökstiderna på kontoret men hela tiden varit tillgängliga för oss boende via mejl och telefon. Föreningen har även satt upp dispensrar med handsprit i gemensamma utrymmen som i tvättstugorna.

Vi i styrelsen är otroligt stolta och tacksamma för den förståelse och hjälpsamhet som alla boende har visat i samband med avloppsrenoveringen, som trots allt har kunnat genomföras enligt plan under dessa utmanande tider!



Nyspolade plattor till höger i bild

Att **vårda, förvalta & utveckla föreningen** har såklart varit i fokus även detta Coronaår. I år har vi lagt lite extra fokus på våra gårdar genom fräscha upp såväl gångar som uteplatser med tvättning av stenplattorna. Även gräsmattorna har blivit kantbeskurna i år och barnen har fått egna små fikabord som de kan "hänga" vid. I december utökades belysningen på samtliga gårdar och på miljöhusen för att lysa upp den "mörka" tillvaron lite extra.

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, etcetera

Att **utveckla** gamla föreningar kan oftast vara en lite mer komplicerad och utmanande process och därför är vi glada att kunna berätta att styrelsen har kommit en bra bit på väg med att rulla ut våra el-projekt som innebär gemensam el,

laddstolpar för elbilar och laddhybrider samt montering av solpaneler som ska göra föreningen mer klimatsmart och bidra till en hållbar utveckling för miljön. Föreningen fick ett positivt förhandsbesked från Stadsbyggnadskontoret om att montera solpaneler som vi följde upp med att skicka in en skarp bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret. För föreningen bygglov för solpanelerna blir det en stämmofråga för föreningen innan projektet kan gå i gång.

Vinnergi, ett energikonsult-företag, hjälper styrelsen med att skapa förfrågningsunderlag och välja ut de entreprenörer som ska vara med under 2021 när vi rullar ut de ovannämnda projekten.

När vi genomför de ovannämnda projekten kommer vi på sikt att kunna sänka våra boendekostnader, och med en tydlig miljöprofil gör vi också föreningen mer attraktiv att bo i.



Kallen Lind från Husqvarna tillsammans med Bibbi Lind-Wiberg & Gabor Kovacs från Brf Erikslust tillsammans med gräsklipparna nyckelpigan Lollo och humla Erik.

Föreningens gräsmattor har varit med i ett pilotprojekt med Green och Husqvarna för att utvärdera elektriska robotgräsklippare på föreningens gräsytor.

Många lärdomar gjordes under sommaren 2020. Gräset trimmas bättre och de är mer miljövänliga än de bensindrivna gräsklipparna, men också mer känsliga när tekniken strular.

Det är avancerade gräsklippare som används och de är säkra såväl för smådjur – till exempel igelkottar, kaniner och hundar – som för barn och leksaker med mera. Utvärderingen ledde till att pilotprojektet får fortsätta även under sommaren 2021.

L



Som ett första steg har föreningen köpt in laddstationer som ger 8 laddplatser i föreningens garage för om andra halvan av Q2-2021. År 2030 beräknas enligt 2030-gruppen 1/3 av bilflottan utgöras av el-/hybridbilar. Styrelsen bevakar efterfrågan på laddstationer hos boenden i föreningen och undersöker möjligheterna för hur eventuella laddstationer kan placeras i framtiden.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Garaget har fått helt ny ventilationsutrustning för till- och frånluft. Det nya systemet är mycket tystare och energisnålare. Det löpande arbetet med byte av tvättutrustning fortsätter, b.l.a. fick Torupsgården helt ny utrustning i torkrummen. Portarna i ek har oljats, och punktlagningar på fasad och socklar har utförts. Lekplatserna har fått ny sand. Förvaltningen tillsammans med ledamöter från styrelsen har under hösten uppdaterat underhållsplanen och gått igenom de åtgärder som är planerade för de kommande åren. En stor uppdatering av föreningens underhållsplan planeras under hösten 2021.

- Ytterdörrarna har oljats in.
- Stenplattorna på gångar samt uteplatser har tvättats och fräschats upp under året.
- Stenplattorna på Mellanhedsgårdens främre del har lagts om för att ta bort sättningar.
- Garaget har fått ett nytt ventilationssystem
- Uppsättningen av inomhusgivare och trimningen av inomhusklimatet under 2019/2020, för att bättre hålla jämn temperatur i fastigheten, har minskat förbrukningen av el.
- Mellan 2016 – 2020 har elförbrukningen minskat med ca 290 000 KWh/år till ett värde av ca 320 000 kr per år, se grafen nedan.

Förbrukning av el



- I maj 2019 inleddes infodringsarbetet av avloppen som kommer att pågå fram till ca juni 2021. Kostnaden blir ca 25,2 Mkr ex moms. ÄTOR per den 31/12 2020 är 1 089 448 kr, ca 5,2 % av fakturerat belopp. Exkluderar vi ej "normal" ÄTOR i form av skyddsrumarbete (krav från MSB, (ca 139 000 kr), pumphaverier som berott på att olämpliga föremål spolats ner i avloppen (ca 200 000 kr), förhinder vid tillträde (ca 60 000 kr) samt Dusch & WC-vagn, (210 000 kr) så är ÄTORNA endast ca 2,6 %, vilket är väldigt bra.

✓



De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2021–2024

- Tvättmaskiner: 1 Mkr
- Renovering av lekplatser: 60 000 kr
- Trapphus: 2–2,5 Mkr
- Omfogning av skorstenar: 3,4 Mkr
- Besiktning av balkongplattor: 0,035 Mkr
- Spolning av dagvattensystem: 0,085 Mkr
- Garantireparation i källargångarna – golvfärgen har släppt vilket föreningen reklamerat och fått godkänt. Kostnad 0 kr.

2025–2026

- OVK: 0,2 Mkr
- Fasad: punktinsatser: 0,4 Mkr
- Källardörrar byte: 0,285 Mkr
- Tvättmaskiner: 0,6 Mkr
- Ventiler värmesystem: 0,4 Mkr

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

Ekonomi

Brf Erikslust har idag en väl fungerande ekonomi och en långsiktig plan för framtida utgifter.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 678 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2021-01-01. Nivån på avgiftshöjningarna korrelerar väl med likvärdiga föreningar i området.

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. I flerårsbudgeten 2021–2026 ligger flera större underhåll budgeterade som beskrivs ovan. Underhållen genomförs nu eftersom nuvarande tomträttsavtal löper ut.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 987 058 kr. 30 000 000 är nyupplåning under 2019 för finansiering av infodringen av avloppen (2019 – 2021). Den del av lånet på 30 Mkr som inte har använts under tiden har placerats i bunden inlåning hos HSB med ränta. Efterhand som pengarna behövs till projektet släpps de fria och betalas till leverantören.

Under året har föreningen amorterat 83 340 kr. Lånens snittränta har varit 0,81 % (0,78 %). Styrelsen har arbetat aktivt med att konsolidera 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.

2



Enligt Riksbanken kommer räntebanan att vara fortsatt flack och låg under de kommande åren – vilket gynnar såväl föreningens ekonomi som de boende som har bolån. Både **Räntekostnaden i kr/m²: 27 kr/m² (27 kr/m², 2019)** och **Låneskulden i kr/m²: 3324 kr/m² (3328 kr/m², 2019)** ligger på en mycket bra nivå.

Styrelsen anser att föreningen har en låg belåningsgrad (ca 13,5 %) i förhållande till fastighetens värde, ca 600 Mkr (2018-12-31 av SBAB) 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 hållits på den nivå som budgeterats och i vissa fall varit lägre, vilket motsvarar de besparingar styrelsen har förväntat sig för de investeringar som gjorts.

Styrelsen har aktivt arbetat med att förnya och förbättra tekniken i fastigheten för att sänka de löpnade driftskostnaderna där byte av styrsystemet är ett exempel på det, se grafen för elförbrukningen.

Andra händelser under året

Kommunikation

Kommunikationen blir extra viktig ett "Corona-år" som 2020 när vi inte har kunnat träffas fysiskt på samma sätt som vi brukar göra. Styrelsens ambition är att alla ska veta vad som händer i föreningen och till vårt förfogande har vi nedanstående kanaler för att kommunicera med medlemmarna.

Ambitionen är att **hemsidan** ska vara så bra och uppdaterad att de boende kan "konsultera" hemsidan för att finna svaren på de flesta av de vanligaste frågorna. På så sätt kan de boende få en snabb och korrekt vägledning i sina frågeställningar under dygnets alla timmar.

Felanmälan till förvaltningen är en viktig kommunikationskanal för de boende när något är fel. Denna funktion har förbättrats hos vår tekniska förvaltare, Sydsverige Entreprenad AB. De boende får löpande uppdateringar av sin felanmälan. Felanmälan kan lämnas via mejl eller telefon och ska alltid rapporteras in i systemet, även när den tas emot via telefon. Rapporterna från felanmälsystemet får även styrelsen ta del av i samband med månadsmötena där förvaltningen också deltar. Cirka 330 felanmälningar hanteras per år i föreningen.

Förbättringar av felanmälan – Systemet har förbättrats på så sätt att när en felanmälan kommer in får avsändaren ett kvitto på felanmälan. Vaktmästaren svarar inom kort till medlemmen via mejl/SMS och föreslår ett eventuellt besök eller annan åtgärd. Denna procedur har tidigare inte varit möjlig och vi ser det som ett stort framsteg för att komma tillrätta med sådant som inte fungerar. Det sker också återkoppling av fel som uppstår i gemensamma utrymmen samt åtgärdstid.



Vi har under året uppmuntrat de boende att uppdatera med sin aktuella e-postadresser i HSB:s portal, Mitt HSB, för att erhålla information från föreningen via e-post.



Hemsidan – Innehåller den allmänna information som de boende behöver angående boendet i föreningen.

Ny information som behöver uppmärksammas förs in under Nyheter eller på förstasidan.

Möten, till exempel stämmomöten, läggs in under fliken Kalendarium och där anges datum, tid, plats och eventuell annan information inför respektive sammankomst.

Hemsidan innehåller också information vad som gäller om parkering, renoveringar, Tv-bredband, tvättstugor,

Hemsidan har fått en ansiktslyftning under 2020 med en tydligare struktur och mer användarvänligt gränssnitt. 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 etc.

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

Relining – under fliken finner du aktuell information som berör avloppsrenoveringen fram till sommaren 2021.

Styrelsens månadsmöten – Informationen kommer ut ca 8 gånger per år och publiceras på hemsidan som en underavdelning och ett komplement till Medlemsbladet samt sätts upp i trapphusen.

Medlemsbladet – 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.

Gruppmejl – Mejl av det här slaget innehåller uppgifter som behöver komma medlemmarna tillhanda snabbt. Går ut till de medlemmar som har lämnat sina mejluppgifter till styrelsen eller själva lagt in dem i Mitt HSB.

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 både för oss som boende och ur skötselsynpunkt. Bänkar & grillar finns till förfogande på avsedda platser.

Under året har även de minsta fått 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 ett funktionsavtal med Green där ambitionen är att få välskötta gårdar året runt. På Mellanhedsgården har gräset restaurerats och sättningarna i markstenen har åtgärdats.

LUSTAN



Fritidsklubben LUSTAN – är föreningens kulturspridare, utbildare 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 2020 har aktiviteterna varit mycket begränsade och skett med avstånd, som till exempel när Gårdsturnén Linda & Lars besökte oss på gården och underhöll medlemmarna under en timmes tid i samband med Valborg.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har gjort ett bra resultat och överträffade förväntningarna i budgeten, det vill säga 2,957 Mkr mot budgeterat ca 1 Mkr i planerat överskott. Ca 1,2 Mkr av överskottet förklaras av lägre nedskrivningar under året på grund av att relineringen börjar skrivas av först under 2021, så dessa 1,2 Mkr är inget varaktigt överskott. I den löpande verksamheten blev överskottet ca 765 000 kr bättre än budget fördelat på följande: lägre kostnader för drift & underhåll med ca 464 000 kommer, lägre räntor ca 143 000 kr samt övriga intäkter ca 125 000 kr. L



Förbättringar i fastigheten som sänker driftkostnaderna har skapat resultat. Med relinigen på plats räknar vi med att slippa dyrbara vattenskadorna under många år framöver. Den milda vintern 2020 har minskat värmekostnaderna och snöröjningskostnaderna. Det positiva resultatet kommer väl till pass för det kommande underhållsbehovet.

Styrelsen är trygg med föreningens ekonomi, budget och underhållsplan för de kommande åren. Styrelsen arbetar framåt med att sänka kostnader för såväl de boende som för föreningen (gemensam el, kollektivt bredband). Styrelsen utvärderar nya sätt att göra besparingar för föreningen genom att till exempel utvärdera installation av solpaneler på föreningens tak.

Vidare arbetar styrelsen med att om möjligt se till att det inte ska behövas några större renoveringar i samband med att vi får ny tomträttsavgäld för att mildra effekten av den höjda avgiften. 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 tomträttsavgäldsfrågan inför förnyelsen av tomträttsavtalet den 31/12 2024. Det höjs många röster om att det befintliga systemet för tomträtterna haltar samt att flera större föreningar ligger före oss i omförhandlingarna, varför det finns förhoppningar om att det ska dyka upp en lösning på problemet tills det är dags för oss att teckna om föreningens avtal. Idag betalar vi ca 1 kr/boendekvadratmeter.

Styrelsen stödjer lobbygruppen, den Brf-grupp som verkar för bättre villkor för BRF-föreningarna gentemot kommunen och politikerna.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god även efter att renoveringen av vårt avloppssystem är genomförd, bland annat utifrån nyckeltalen belåningsgrad (lån/m²) och skuldkvot (lån/omsättning).

För 2020 är **belåningsgraden** 3324 kr/m² (3328 kr/m²). Under 5 000 kr/m² räknas som bra och över 10 000 kr som riskabelt. **Skuldkvoten** är ca 4,4. En skuldkvot under 5 är bra, över 10 är riskabel och över 20 är mycket riskabel.

Föreningen har historiskt haft mycket låga inkomstbortfall 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 fastighetsskötsel med Sydsverige Entreprenad AB
- Ekonomisk förvaltning med HSB Malmö
- Markskötsel med Green (före detta Svensk Markservice)
- Drift, service och övervakning av värmecentraler med EON
- Städ med Bertils Sons städ
- Fastighetsjour med Örestads bevakning

L



- Underhållsplanering med Bredablick Fastighetspartner
- Infodringen av avloppen med Proline AB 2019–05 – 2021–06

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 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 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.

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.

L



Idag är kostnaderna för energi, vatten och avfall stora utgiftsposter och de kommer att öka ytterligare i framtiden.

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 kommer att montera laddstolpar för att ladda el-/hybridfordon samt installera gemensam el i fastigheten. Föreningen har också skickat in bygglovsansökan för solpaneler som vi räknar med att erhålla svar på under Q1-Q2-2021. De två sistnämnda projekten är lite större men kan skapa stort mervärde för fastigheten och de boende under många år framöver.

Gemensam el minskar de fasta kostnaderna för både föreningen och medlemmarna. Genom att köpa in elen tillsammans kan vi köpa större mängder till en lägre kostnad och säkerställa koldioxidfri produktion. Den så kallade nätavgiften försvinner då för medlemmarna.

Transportområdet förändras snabbt, oavsett om det gäller kollektivtrafiken eller varor som vi beställer på nätet. Elcyklar och andra eldrivna fordon kommer att ta större och större andelar av kommunikationerna. År 2030 räknar man med att ca 1/3 av fordonsflottan kommer att bestå av el-/hybridfordon. **I december 2020 blev en elbil för första gången Sveriges mest sålda bil!**

Får vi komplettera den gemensamma elen med solceller på föreningens tak kan föreningen själv producera delar av den el vi förbrukar, och då blir miljövinster ännu större liksom besparingarna i våra elkostnader.

Tekniken för laddstolpar och solpaneler utvecklas snabbt och blir billigare och säkrare för varje år som går. Det är en balansgång mellan att möta behovet av laddstationer och kostnaderna för utbyggnad av en laddningsinfrastruktur. Ambitionen är att de investeringarna vi gör nu i elprojekten också ska innehålla en flexibilitet och framtidssäkring, så vi till exempel kan bygga ut antalet laddstolpar efterhand som efterfrågan ökar.

Ledorden för styrelsen 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 512 medlemmar (521 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 32 överlåtelser under 2020, (39 st. 2019) med ett snittpris per kvadratmeter på 33 155 kr/m² (31 512 kr/m², 2019) Nedan visas snittpriserna per kvadratmeter och prisutvecklingen över 12 månader i samband med överlåtelser i Brf Erikslust under 2020 samt en jämförelse med Stor-Malmö och Malmö.

Överlåtelser 2020 Brf Erikslust

Rum	antal	Snittpris/kvm
1	10	37 463
2	9	30 904
3	10	31 092
4	1	30 613
5	2	33 329

Överlåtelser i Malmö 2020*

	Kr/kvm	prisutveckling 12 månader	antal sålda objekt
Stor- Malmö	31 347	+ 9,1%	11 338
Malmö	30 833	+ 9,9%	7324
Brf Erikslust	33 155	+ 5,2%	32

* Källa: Svensk Mäklarstatistik per 14/1-2021

Medlemsfrågor och andrahandsuthyrningar:

Efterhand som föreningens hemsida har blivit bättre och mer informativ under 2020 har antalet frågor via mejl och telefon minskat något.

Vi har haft en liten andel andrahandsuthyrningar under 2020, och förmodligen har pandemin varit en av anledningarna till detta. En del ansökningar har även dragits tillbaka med pandemin som anledning. Under året har föreningen haft 10 godkända andrahandsuthyrningar, där den vanligaste anledningen är provboende med ny sambo.



Under året har ett par olovliga andrahandsuthyrningar uppdagats och styrelsen har agerat utifrån våra stadgar, där medlem initialt har varnats. Dock har ingen medlem förlorat nyttjanderätten och tvingats till avflyttning.

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 med underhållsplan, tomträttsavgäld, avloppsrening med mera samtidigt som man blickar framåt med el-projekten – gemensam el, solpaneler och laddstolpar till el-/hybridbilar. Metodiskt jobbar styrelsen igenom frågorna och löser dem i samverkan.

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

Föreningsstyrningsrapport

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

Styrelsen avger följande föreningsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2020

Styrelsen har under året följt HSB:s Kod för bostadsrättsföreningar och dess riktlinjer. (se: <https://www.hsb.se/malmo/brf/erikslust/om-foreningen/foreningsstyrning/>)

Koden tillämpas enligt riktlinjen ”följ eller förklara”.

Styrelsen har:

☐



- Fastställt arbetsordningen för styrelsen och förvaltningen vid sitt konstituerande möte den 25 juni 2020 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 17/3–20 med bland annat diskussion om framtiden
- 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 2020

Vi som sitter i styrelsen



Gabor Kovacs
Ordförande
Styrelsens verksamhets-
representerar externt,
ekonomi
ordforande@brfenslust.se
0721-75 01 60



Carl-Magnus Jönsson
Vice ordförande
Medlemsfrågor samt allmän
information
carl-magnus@brfenslust.se
0709-26 57 87



Adam Scheitz
Sekreterare
Protokoll och skrivelser
adam@brfenslust.se
0730 88 38 74



Azra Hadzic
Ledamot
Fastigheten
azra@brfenslust.se
0763-13 39 55



Bibbi Lind-Wiberg
Studieorganisator
Lustan och yttre miljö
bibbi@brfenslust.se
040-91 38 28



Emma Neptin
Ledamot
Kommunikation
emma@brfenslust.se
0702-80 99 32



Johan Steimer
Ledamot
Rejning
johan@brfenslust.se
0705-60 99 09



Preben Karlsson
HSB-ledamot
Utsedd av HSB- Malmö
preben.karlsson@tinepost.nu
0708-16 89 31

2

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 252	17 720	18 684	16 606	21 536
Rörelsens kostnader	-14 819	-14 419	-14 833	-14 627	-19 628
Finansiella poster, netto	-476	-510	-663	-709	-1 174
Årets resultat	2 957	2 791	3 188	1 270	734
Likvida medel & fin placeringar	23 177	39 968	11 796	8 265	6 233
Skulder till kreditinstitut	80 987	81 067	50 929	51 012	51 095
Fond för yttre underhåll	5 760	6 041	6 255	6 305	7 032
Balansomslutning	100 193	96 866	63 050	59 851	59 123
Fastigheternas taxeringsvärde	489 222	489 222	403 226	403 226	403 226
Soliditet %	15	12	14	9	7
Räntekostnad kr/kvm	27	27	29	30	49
Låneskuld kr/kvm	3 324	3 328	2 090	2 094	2 097
Avgift kr/kvm	678	660	639	621	598

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	916 785	6 041 388	1 830 545	2 791 004	11 579 722
Avsättning år 2019 yttre fond		439 000	-439 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-720 290	720 290		0
Disposition av föregående års resultat:			2 791 004	-2 791 004	0
Årets resultat				2 957 183	2 957 183
Belopp vid årets utgång	916 785	5 760 098	4 902 839	2 957 183	14 536 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 902 839
årets vinst	2 957 183
	7 860 022
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 860 022
	7 860 022

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

2

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	18 027 388	17 493 866
Övriga intäkter	3	224 838	226 919
		18 252 226	17 720 785
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 243 139	-1 172 633
Planerat underhåll	5	-720 290	-726 215
Fastighetsavgift/skatt		-675 252	-654 036
Driftskostnader	6	-8 961 271	-8 628 715
Övriga kostnader	7	-860 142	-883 197
Personalkostnader	8	-472 925	-475 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 886 467	-1 879 067
		-14 819 486	-14 419 557
Rörelseresultat		3 432 740	3 301 228
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181 101	162 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 658	-672 383
		-475 557	-510 223
Årets resultat		2 957 183	2 791 004

↶

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 361 615	49 229 244
Inventarier		18 836	37 674
Pågående nyanläggningar och förskott	10	28 967 046	6 927 648
		76 347 497	56 194 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 492	700
		1 492	700
Summa anläggningstillgångar		76 348 989	56 195 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 754	31 081
Avräkningskonto HSB Malmö		3 177 155	2 967 999
Övriga fordringar	12	208 794	212 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	378 659	459 122
		3 844 362	3 670 966
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	20 000 000	37 000 000
		20 000 000	37 000 000
Summa omsättningstillgångar		23 844 362	40 670 966
SUMMA TILLGÅNGAR		100 193 351	96 866 232

Q

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	15	5 760 098	6 041 388
		6 676 883	6 958 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 902 839	1 830 545
Årets resultat		2 957 183	2 791 004
		7 860 022	4 621 549
Summa eget kapital		14 536 905	11 579 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	34 513 198	41 393 860
Summa långfristiga skulder		34 513 198	41 393 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	46 473 860	39 673 198
Leverantörsskulder		1 519 897	49 657
Aktuella skatteskulder		75 364	58 463
Övriga skulder	19	276 018	279 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 798 109	3 832 090
Summa kortfristiga skulder		51 143 248	43 892 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 193 351	96 866 232

C

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 957 183	2 791 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 886 467	1 879 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 843 650	4 670 071
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		35 760	36 338
Förändring av kortfristiga skulder		449 936	886 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 279 632	5 592 974
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 040 190	-7 559 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 040 190	-7 559 211
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-80 000	30 138 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	30 138 370
Årets kassaflöde		-16 790 844	28 172 133
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		39 967 999	11 795 866
Likvida medel vid årets slut		23 177 155	39 967 999

ℓ

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	16 524 324	16 043 736
Hysesintäkter	691 552	662 246
Årsavgifter lokaler	811 512	787 884
	18 027 388	17 493 866

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	164 338	226 919
Ersättning försäkringsskador	60 500	0
	224 838	226 919

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	196 756	224 940
Löpande underhåll av bostäder	24 341	20 354
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	218 150	84 999
Löpande underhåll tvättutrustning	72 779	75 700
Löpande underhåll av installationer	16 145	35 750
Löpande underhåll Va/sanitet	190 604	226 444
Löpande underhåll värme	6 870	32 921
Löpande underhåll ventilation	46 786	11 720
Löpande underhåll el	93 577	218 649
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	27 881	35 469
Löpande underhåll av markytor	149 558	114 282
Löpande underhåll av garage och p-platser	20 000	0
Försäkringsskador	179 692	11 588
Skadegörelse	0	73 912
Löpande underhåll hissar	0	5 906
	1 243 139	1 172 634

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll el	0	51 563
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	361 875
Periodiskt underhåll markytor	243 150	126 824
Periodiskt underhåll tvättutrustning	202 140	175 287
Periodiskt underhåll värme	0	10 666
Periodiskt underhåll VA / Sanitet	275 000	0
	720 290	726 215

↪

Not 6 Driftskostnader

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

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 339 702	3 070 249
El	532 667	613 578
Uppvärmning	3 018 757	3 114 162
Vatten	959 050	764 657
Sophämtning	365 101	388 308
Övriga avgifter	720 829	652 596
Tomträttsavgäld	25 166	25 166
	8 961 271	8 628 716

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	272 839	273 589
Revisionsarvoden	32 250	32 000
Energideklaration	0	28 375
Övriga kostnader	555 053	549 233
	860 142	883 197

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	300 600	289 800
Revisionsarvode	42 752	41 216
Löner och andra ersättningar	33 726	41 779
	377 078	372 795
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	95 847	102 899
	95 847	102 899
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	472 925	475 694

2

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 524 336	89 842 123
Årets investeringar		682 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 524 336	90 524 336
Ingående avskrivningar	-41 295 092	-39 427 463
Årets avskrivningar	-1 867 629	-1 867 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 162 721	-41 295 092
Bokfört värde byggnader och mark	47 361 615	49 229 244
Taxeringsvärden byggnader	245 600 000	245 600 000
Taxeringsvärden mark	243 622 000	243 622 000
	489 222 000	489 222 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 927 648	50 650
Årets investeringar	22 039 398	6 876 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 967 046	6 927 648
Utgående redovisat värde	28 967 046	6 927 648

Pågående byggnation avser relining vilket beräknas kosta ungefär 32 milj kr och beräknas färdigställas sommaren 2021. Man har även påbörjat IMD el, solpaneler och laddstolpar

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	200
	1 492	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	208 794	212 764
	208 794	212 764

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 132	105 159
Förutbetald fastighetsförsäkring	250 977	264 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 550	89 699
	378 659	459 122

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	20 000 000	37 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000 000	37 000 000
Utgående redovisat värde	20 000 000	37 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	6 041 388	6 254 603
Avsättning	439 000	513 000
Ianspråktagande	-720 290	-726 215
	5 760 098	6 041 388

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	84 656 000	84 656 000
	84 656 000	84 656 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

34 513 198 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 83 340 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	46 473 860	39 673 198
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	34 513 198	41 393 860
	80 987 058	81 067 058

↳

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,68	2023-07-19	19 593 198	13 980 000
Norde Hypotek	0,43	2021-07-21	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,7	2024-07-17	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,42	2020-08-14		5 693 198
Stadshypotek	0,67	2021-06-30	13 000 000	13 000 000
SEB	1,71	2021-03-28	3 268 860	3 268 860
SEB	0,81	2021-03-28	7 000 000	3 000 000
SBAB	1,77	2021-09-17	8 125 000	8 125 000
SBAB	1,67	2020-03-20		4 000 000
			80 987 058	81 067 058

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	261 106	263 930
Depositioner och förskott-kortfristiga	14 912	15 312
	276 018	279 242

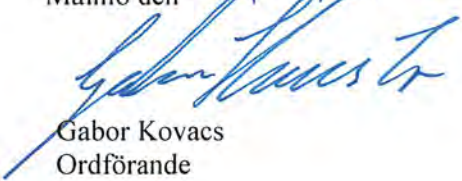
5


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	55 042	58 501
Förutbetalda hyror och avgifter	1 556 806	1 452 673
Upplupen värmekostnad	486 387	731 785
Upplupen elkostnad	50 567	88 526
Upplupen extern revisor	33 000	32 000
Övriga upplupna kostnader	566 593	1 468 604
	2 748 395	3 832 089


Malmö den

den 16/4-21


Gabor Kovacs
Ordförande


Carl-Magnus Jönsson


Adam Scheutz


Emma Neptin


Preben Karlsson



Bibbi Lind Wiberg


Johan Steimer

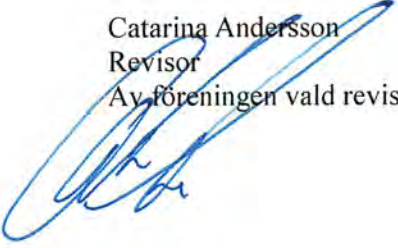

Azra Hadzic

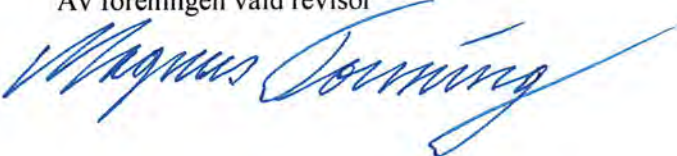
Vår revisionsberättelse har lämnats

den 16/4-21


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Magnus Tonning
Revisor
Av föreningen vald revisor


Catarina Andersson
Revisor
Av föreningen vald revisor


Magnus Tonning

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 2020.

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 2020 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 revisorsred 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. 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 2020.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 16/4-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Magnus Tonning
Förtroendevald revisor

Catarina Andersson
Förtroendevald revisor



Valberedningens verksamhetsberättelse 2021

Valberedningen har arbetat i enlighet med den instruktion för valberedning som antogs vid föregående årsstämma, 2020.

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 ett digital nätverks som HSB initierat

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.

Efter samtal med de enskilda styrelsemedlemmarna har valberedningen skapat sig en profil för en eventuellt kommande rekrytering, när detta är aktuellt. Ledamöter uttrycker är att en kommande styrelsen eventuellt skulle behöva en ledamot med juridisk kompetens.

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

Valberedningen har också diskuterat arvodena och till vår hjälp har vi tagit Johanna Predal Ekonom på HSB Malmö, för att kunna bedöma nivåerna.

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 18 mars 2021

Lars Holmgren *Lone Granquist* *Anne Håkansson*

Lars Holmgren

Lone Granquist

Anne Håkansson



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 2021 är inkomstbasbeloppet 68 200 sek
För år 2020 var inkomstbasbeloppet 66 800 sek

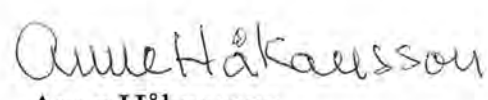
Ersättning för förlorad arbetsinkomst

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

Malmö den 18 mars 2021


Lars Holmgren


Lone Granquist


Anne Håkansson



Valberedningens förslag till styrelse och revision. Att väljas vid Brf Erikslusts ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2021

De i år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:
Gabor Kovacs, Adam Scheutz 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	Adam Scheutz	Omval
Ordinarie ledamot två år	Carl-Magnus Jönsson	Omval

Förslag till revision


Stämman föreslås välja

Ordinarie revisor ett år	Magnus Tønning	Omval
Ordinarie revisor ett år	Catarina Andersson	Omval
Revisorssuppleant ett år	Richard Bernsprång	Omval

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 18 mars 2021


Lars Holmgren


Lone Granquist


Anne Håkansson



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNING SARVODE

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

Malmö den 18 mars 2021

Gabor Kovacs Jr
Ordförande

Carl-Magnus Jönsson
vice Ordförande



INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING

I HSB BRF ERIKSLUST I MALMÖ

Fastställd vid föreningsstämman den 10 juni 2021

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.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

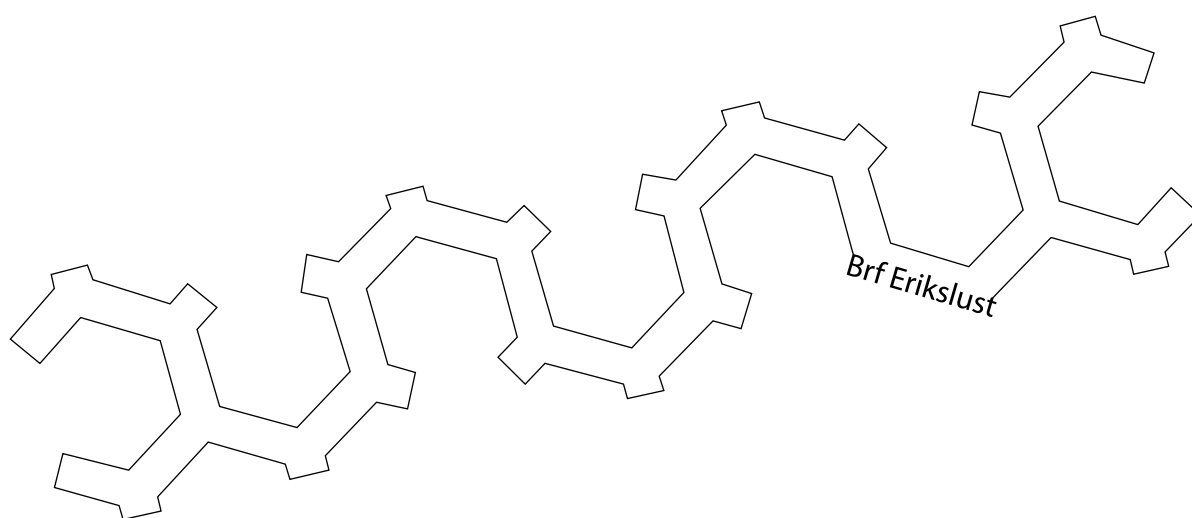
Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



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.