



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ERIKSLUST  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Erikslust i Malmö

Organisationsnummer: 746000-5536

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

föreningens 70: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, 46 och Mellandhedsgatan 22

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag 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 st lokaler med en totalyta på 500 kvm

Total lägenhetsyta: 24 361 kvm

Lägenheternas medelyta: 59,3 kvm.

Garage: 66 bilplatser och 7 MC-platser

Inga parkeringsplatser hyrs ut. 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 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 låscylindrar
- 2019 – 2021 Relining av föreningens avloppsrör.
- 2019 – Byte av stamventiler

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22: a maj 2019 i Slottstadens skolas aula  
Närvarande var 65 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Gabor Kovacs
Vice ordförande	Carl-Magnus Jönsson
Sekreterare	Adam Scheutz
Studieorganisatör	Bibbi Lind Wiberg
Ledamot	Johan Steimer
Ledamot	Azra Hadzic
Ledamot	Lennart Helmbold (2019-10-17)
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Azra Hadzic, Bibbi Lind Wiberg, Johan Steimer. Lennart Helmbold lämnade styrelsen 2019-10-17. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, inkl. 1 konstituerande.

### **Firmatecknare två i förening**

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

### **Revisorer**

Magnus Tønning och Catarina Andersson med Rickard Bernspång som suppleant samt Erik Mauritzon 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 Lennart Helmbold och Azra Hadzic som ersättare

## Förvaltare

Jonas Börnå, Sydsverige Entreprenad AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Inledning:

Som styrelse, i en gammal anrik förening som Brf Erikslust är, är styrelsens målsättning att **vårda, förvalta & utveckla föreningen**. Att vårda och förvalta brukar vara ganska uppenbart vad det innebär, i första hand upprätta och följa underhållsplanen och i enlighet med stadsbyggnadskontoret inte förändra byggnadernas fasader utan särskilt tillstånd etc.

Utvecklandet av gamla föreningar kan oftast vara en lite mer komplicerad process och därför är vi glada att kunna berätta om styrelsens ambitioner kring just den biten. Som vi under året berättat jobbar styrelsen på att få ett mer klimatsmart och grönare boende, där vi lämnar vårt bidrag till en mer hållbar miljö. Förutom att kunna sänka våra boendekostnader på sikt så kommer föreningen också att bli mer attraktiv att bo i, med en tydlig miljöprofil.

Vi har under året installerat givare i ca 20 lägenheter för att vi ska få bättre kontroll över temperaturen i fastigheten. Det kostar att elda för kråkorna och vi önskar att alla boende ska ha en och samma temperaturnivå.

Vi har under året jobbat med att ta fram underlag samt anslagit pengar i budgeten för 2020 för att kunna ta beslut om gemensam el som kommer innebära en inbesparning på ca 1500 kr/år för en lägenhet.

Hand i hand med gemensam el-projektet har vi skickat in ett underlag med monterade solpaneler på våra tak och med en begäran till stadsbyggnadskontoret att få ett förhandsbesked på om det är accepterat att montera solpaneler på våra tak. Först efter ett sådant besked går vi vidare med arbetet att installera solpaneler.

Tillsammans med Svenska Markservice och Husqvarna tittar vi på att utvärdera elektriska robotgräsklippare på våra gräsmattor. Gräset trimmas bättre och dem är miljövänligare än de bensindrivna gräsklipparna. Det är avancerade modeller som används och dem är säkra för såväl smådjur tex igelkottar, kaniner, hundar som barn och leksaker etc.

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 ska placeras i framtiden.

↳



## Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Elektronisk tillträdet till tvättstugorna med tagglösning i stället för traditionella nycklar samt att styrningen av maskinerna byts ut.
- Uppsättning inomhusgivare för att bättre hålla jämn temperatur i fastigheten.
- Underhållsplanen uppdaterades 2018–10 av Bredablick, nästa fastighetsbesiktning och revision av underhållsplanen genomförs i samband med budgetarbetet 2021.
- I maj 2019 inleddes infodringsarbetet med avloppen som kommer att pågå till ca juni 2021. Kostnad ca 25.2 Mkr ex moms. ÄTOR per den 31/12–19 ca 255 000 kr, varav ett skyddsrumarbete (krav från MSB) står för nästan hälften av summan.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

### 2020–2023

- Tvättmaskiner: 1 miljon
- Renovering lekplatser: 60,000 kr
- Olja entrédörrar: 110,000 kr
- Ventilation garage: 180 000 kr

### 2024–2025

- Omfogning skorstenar: 1,2 miljoner
- Trapphus: 2–2,5 miljoner
- Fasader: 1–1,5 miljoner
- Tvättmaskiner: 0,6 miljoner
- OVK: 200,000 kr
- Fasad: punktinsatser: 400 000 kr
- Källardörrar byte: 285 000 kr

Planerade åtgärder ska finansieras med 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 660 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01. 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 t ex inför förändringen av tomträttsavgälden jan 2025. I flerårsbudgeten 2020 till 2025 ligger ett par större underhåll budgeterat, såsom stamrenovering och trapphusrenovering samt med hänsyn till kommande tomträttsavgäldsförhandling behöver föreningen bygga lite kapital.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 81 087 058 kr. 30 000 000 är nyupplåning för finansiering av infodringen av avloppen. Den del av lånet på 30 Mkr som inte använts har placerats i bunden inlåning hos HSB med högre ränta än föreningens upplåningskostnad varit under året. Efterhand som pengarna behövs till projektet släpps dem fria och betalas till leverantören.

Under året har föreningen amorterat 83 340 kr. Lånens snittränta har varit 0,78 % (1,38 %). Styrelsen har arbetat aktivt med att konsolidera lånen, dvs vi har färre antal lån men på högre belopp, för att vi ska vara en attraktivare kund för bankerna. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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 omsättning. Styrelsens ambition är att finansiera kommande underhåll med en blandning av egna medel och lånade medel, för att bibehålla god likviditet. Föreningens driftskostnader har hållits på den nivå som budgeterats, 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.

## Andra händelser under året

### Kommunikation

Styrelsen önskar att alla boende ska veta vad som händer i föreningen och till vårt förfogande har vi nedanstående kanaler som vi kan nå de boende via. Felanmälan till förvaltningen är också en viktig kanal för de boende att förmedla när något är fel. Den funktionen har förbättrats avsevärt under året hos vår tekniska förvaltare, Sydsverige Entreprenad AB. Boende får numera löpande uppdateringar av sin felanmälan. Rapporterna från felanmälsystemet får även styrelsen ta del av.

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

**Hemsidan** - Information som behöver uppmärksammas förs in under Nyheter eller på förstasidan alldeles under den stora bilden. Möten, t ex stämmomöten hamnar under fliken Kalendarium och där anges datum, tid, plats och eventuell annan information, aktuellt inför just den sammankomsten.

Hemsidan innehåller också information vad som gäller om parkering, tvättstugorna, uteplats och grillning, markiser och balkongskydd och andrahandsuthyrning.

**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 till Medlemsbladet, samt sätts upp i trapphusen, och är ett komplement till medlemsbladen.

**Medlemsbladet** – En skrift om nyheter och förändringar i föreningen. Den delas ut ca 3 gånger per år till alla hushåll i föreningen.

**Gruppmajl** – Majl av det här slaget är uppgifter som behöver komma medlemmen tillhanda snabbt. Går ut till de medlemmar som lämnat sina mejluppgifter till styrelsen eller själv lagt in dem i Mitt HSB.

**Förbättring 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 i gemensamma utrymmen, samt åtgärdstid.

**Andrahandsuthyrning** - Föreningen följer praxis vad gällande andrahandsuthyrning. Styrelsen beviljar andrahandsuthyrning om maximalt 12 månader åt gången, om det finns skäl kan en ny 12 månadsperiod beviljas. Under året har det varit 12 godkända andrahandsuthyrningar, vanligaste anledningen är provboende med ny sambo.

Generellt uppfattar styrelsen som 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.

**Utemiljö** – Brf Erikslust gårdar är erkänt vackra och höjer upplevelsen av att bo i föreningen. Ett stort engagemang läggs ned på trädgårdarna för att dem ska vara både vackra och funktionella för såväl oss som boende som ur skötselsynpunkt. Bänkar & grillar finns till förfogande på avsedda platser.

Vi hjälper naturen på traven genom att vi satt upp både fågelholkar samt insektshotell på gårdarna. Vidare använder vi miljövänliga material vid is bekämpning om vintrarna.

Vi har ett funktionsavtal med Svensk Markservice där ambitionen är att vi har välskötta gårdar året runt. På Mellanhedsgården påbörjades arbetet med att restaurera gräset men för mycket väta i marken satte stopp för det hösten 2019. Gräset och markplattorna kommer åtgärdas 2020.

**Fritidsklubben LUSTAN** – är föreningens kulturspridare, utbildare samt eventarrangör. Aktiviteterna inom Lustan spänner från såväl, resor till Ullared, konstresor & teaterbesök till skönsång vid Valborg och traditionell adventsglöggen den 1:a dec. Aktiviteterna brukar engagera mellan 10 – 50 deltagare beroende på aktivitet.

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har gjort ett bra resultat som låg över förväntningarna. Förbättringar i fastigheten som sänker driftkostnader har skapat resultat. Den milda vintern har minskat värmekostnaderna och





snöröjningskostnaderna. En del trädgårdsarbete blev inte genomfört på grund av vädret. Det positiva resultatet är bra för det kommande underhållsbehovet.

Styrelsen är trygg med budget och underhållsplanen för de kommande åren och jobbar samtidigt aktivt med hantering av tomträtten när den går ut 31/12/2024. Det höjs många röster om att befintligt system för tomträtterna haltar, varför det finns förhoppningar om att där ska dyka upp en lösning på problemet tills det är dags för oss att teckna om vårt avtal.

Tomträtten: Styrelsen följer utvecklingen i tomträtsavgäldsfrågan samt stödjer lobbygruppen, Brf-gruppen som verkar för bättre villkor för BRF-föreningarna – gentemot kommunen och politikerna. Vidare så jobbar styrelsen med att om möjligt se till att där inte ska finnas några större renoveringar i samband med att vi får ny tomträtsavgäld för att mildra effekten av den höjda avgiften. I o m att vi under flera år höjer avgifterna gradvis räknar vi med att slippa en större avgiftshöjning jan 2025.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god även efter att renoveringen av vårt avloppssystem är genomfört, bland annat utifrån nyckeltalen belåningsgrad (lån/m<sup>2</sup>) och skuldkvot (lån/omsättning).

För 2019 är belåningsgraden 3328 kr/m<sup>2</sup> (2 091 kr/m<sup>2</sup>) Under 5 000 kr/m<sup>2</sup> räknas som bra och över 10 000 kr som riskabelt. Skuldkvoten uppgår till ca 3,1 och efter avloppsrenoveringen ca 4,6. En skuldkvot under 5 är bra, över 10 riskabelt och över 20 mycket riskabelt.

#### Väsentliga avtal

- Föreningen har tomträtsavgäld som löper ut 2024-12-13
- Teknisk förvaltning och fastighetskötsel med Sydsverige Entreprenad
- Ekonomisk förvaltning med HSB Malmö
- Markskötsel med Svensk Markservice
- Drift, service och övervakning av värmecentraler med EON
- Städ med Bertils Sons städ
- Fastighetsjour med Örestads bevakning
- Underhållsplanering med Bredablick Fastighetspartner
- Infodringen av avloppen, Proline AB 2019-05 – 2021-06

#### Förvalta, vårda & utveckla

När arkitekten Torsten Roos i början av 50-talet ritade vår fastighet i form av kopplade hexagoner var det något nytt och unikt. Husen utmanade den tidens norm och bildade tillsammans med bland andra stjärnhusen i Örebro grunden för en ny typ av bebyggelse. En av de bärande tankarna var att de inramade gårdarna skulle skapa gemenskap och trivsel, 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.





HSB hade på den tiden ofta lett 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 utvecklingen och leder i många fall tankar kring energineutrala hus, kretsloppstänkande och miljö. Vi är övertygade om att det gäller att fortsätta med nytänkandet, samma grundidé som skapade Stjärnhusen. Då, på 50-talet, kostade energi nästa inget vilket gjorde att energisystemet byggdes på ett sätt som idag inte fungerar. Idag är kostnaden 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. I nutid visar vi det t ex genom att aktivt verkar för att vi ska planera för gemensam el, solpaneler, laddstationer för möjlighet att ladda el/hybrid fordon.

Att ha gemensam el och på så sätt minska de fasta kostnaderna är ett vanligt förekommande sätt att minska kostnaderna för både föreningen och medlemmarna. Genom att köpa in elen tillsammans kan vi köpa större mängder till lägre kostnader, och säkerställa koldioxidfri produktion. Den så kallade nätavgiften försvinner. Transporter, oavsett om det är varor som vi beställer på nätet eller kollektivtrafik förändras snabbt. El-cyklar och andra eldrivna fordon kommer att ta större och större andelar av kommunikation. 2030 räknar man med att ca 1/3 av fordonsflottan är el/hybridfordon.

Kompletterar vi den gemensamma elen med solceller kan föreningen själv producera stora delar av den el vi förbrukar då blir miljövinster ännu större. Det kan ske genom att installera solpaneler på taken. Förslag om hur detta ska se ut är inskickat till Stadsbyggnadskontoret och vi inväntar ett förhandsbesked om vi tillåts montera solpaneler.

Att skapa laddstationer för elbilar ligger också i linje med föreningens miljövision. Tekniken utvecklas snabbt och blir billigare och säkrare för varje år som går. Det är en balansgång mellan att möta behovet av laddstationer samt kostnaden för utbyggnad av en laddningsinfrastruktur.

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 en stolthet över att vara medlemmar i Brf Erikslust.

## Medlemsinformation

Under året har 33 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 521 medlemmar (506 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



## Föreningsstyrningsrapport

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

### Styrelsen avger följande föreningsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2018

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 5 juni 2019 och delgivet denna 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 under hösten (21/11) med bl.a. diskussion om framtid
- 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 2019

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	17 720	18 684	16 606	21 536	16 645
Rörelsens kostnader	-14 419	-14 833	-14 627	-19 628	-18 407
Finansiella poster, netto	-510	-663	-709	-1 174	-1 244
Årets resultat	2 791	3 188	1 270	734	-3 006
Likvida medel & fin placeringar	39 968	11 796	8 265	6 233	5 690
Skulder till kreditinstitut	81 067	50 929	51 012	51 095	51 137
Fond för yttre underhåll	6 041	6 255	6 305	7 032	7 415
Balansomslutning	96 866	63 050	59 851	59 123	58 409
Fastigheternas taxeringsvärde	489 222	403 226	403 226	403 226	320 691
Soliditet %	12	14	9	7	6
Räntekostnad kr/kvm	27	29	30	49	51
Låneskuld kr/kvm	3 328	2 090	2 094	2 097	2 103
Avgift kr/kvm	660	639	621	598	586

### 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	6 254 603	-1 570 235	3 187 565	<b>8 788 718</b>
Avsättning år 2019 yttre fond	0	513 000	-513 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond	0	-726 215	726 215	0	<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			3 187 565	-3 187 565	<b>0</b>
Årets resultat				2 791 004	<b>2 791 004</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>916 785</b>	<b>6 041 388</b>	<b>1 830 545</b>	<b>2 791 004</b>	<b>11 579 722</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 830 545
årets vinst	2 791 004
	<b>4 621 549</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 621 549
	<b>4 621 549</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	17 493 866	16 980 366
Övriga intäkter	3	226 919	1 703 800
		<b>17 720 785</b>	<b>18 684 166</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 172 633	-1 946 240
Planerat underhåll	5	-726 215	-560 032
Fastighetsavgift/skatt		-654 036	-627 756
Driftskostnader	6	-8 628 715	-8 592 813
Övriga kostnader	7	-883 197	-901 048
Personalkostnader	8	-475 694	-342 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 879 067	-1 863 186
		<b>-14 419 557</b>	<b>-14 833 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 301 228</b>	<b>3 850 346</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162 160	46 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 383	-708 978
		<b>-510 223</b>	<b>-662 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 791 004</b>	<b>3 187 565</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 229 244	50 414 660
Inventarier		37 674	49 112
Pågående nyanläggningar och förskott	10	6 927 648	50 650
		<b>56 194 566</b>	<b>50 514 422</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 195 266</b>	<b>50 515 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 081	203 076
Avräkningskonto HSB Malmö		2 967 999	4 795 866
Övriga fordringar	12	212 764	207 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	459 122	328 696
		<b>3 670 966</b>	<b>5 535 171</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	37 000 000	7 000 000
		<b>37 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 670 966</b>	<b>12 535 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 866 232</b>	<b>63 050 293</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		916 785	916 785
Fond för yttre underhåll	15	6 041 388	6 254 603
		<b>6 958 173</b>	<b>7 171 388</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 830 545	-1 570 235
Årets resultat		2 791 004	3 187 565
		<b>4 621 549</b>	<b>1 617 330</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 579 722</b>	<b>8 788 718</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	41 393 860	15 393 860
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 393 860</b>	<b>15 393 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	39 673 198	35 534 828
Leverantörsskulder		49 657	585 573
Aktuella skatteskulder		58 463	46 362
Övriga skulder	19	279 242	296 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 832 090	2 403 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 892 650</b>	<b>38 867 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 866 232</b>	<b>63 050 293</b>

C

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 791 004	3 187 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 879 067	1 863 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 670 071</b>	<b>5 050 751</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		36 338	-268 684
Förändring av kortfristiga skulder		886 565	94 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 592 974</b>	<b>4 876 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 559 211	-1 262 816
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 559 211</b>	<b>-1 262 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		30 138 370	-83 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>30 138 370</b>	<b>-83 340</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>28 172 133</b>	<b>3 530 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 795 866	8 265 041
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>39 967 999</b>	<b>11 795 866</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 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 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 planligt 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	16 043 736	15 576 852
Hysesintäkter	662 246	638 562
Årsavgifter lokaler	787 884	764 952
	<b>17 493 866</b>	<b>16 980 366</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	226 919	1 525 566
Ersättning försäkringsskador	0	178 234
	<b>226 919</b>	<b>1 703 800</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	224 940	211 684
Löpande underhåll av bostäder	20 354	11 244
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	84 999	309 318
Löpande underhåll tvättutrustning	75 700	179 574
Löpande underhåll av installationer	35 750	0
Löpande underhåll Va/sanitet	226 444	384 827
Löpande underhåll värme	32 921	25 653
Löpande underhåll ventilation	11 720	20 929
Löpande underhåll el	218 649	132 425
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	35 469	16 430
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	8 838
Löpande underhåll av markytor	114 282	139 755
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	37 391
Försäkringsskador	11 588	401 741
Skadegörelse	73 912	66 432
Löpande underhåll hissar	5 906	0
	<b>1 172 634</b>	<b>1 946 241</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	101 287
Periodiskt underhåll el	51 563	66 860
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	6 972
Periodiskt underhåll markytor	126 824	61 250
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	14 221
Periodiskt underhåll tvättutrustning	175 287	309 442
Periodiskt underhåll värme	10 666	0
Periodiskt underhåll VA / Sanitet	361 875	0
	<b>726 215</b>	<b>560 032</b>

### Not 6 Driftskostnader

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

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 070 249	3 023 569
El	613 578	536 086
Uppvärmning	3 114 162	3 235 482
Vatten	764 657	850 373
Sophämtning	388 308	336 458
Övriga avgifter	652 596	585 680
Tomträttsavgäld	25 166	25 166
	<b>8 628 716</b>	<b>8 592 814</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	273 589	302 760
Revisionsarvoden	32 000	37 500
Energideklaration	28 375	0
Övriga kostnader	549 233	560 788
	<b>883 197</b>	<b>901 048</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	289 800	212 500
Revisionsarvode	41 216	40 000
Löner och andra ersättningar	41 779	15 317
	<b>372 795</b>	<b>267 817</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	102 899	74 928
	<b>102 899</b>	<b>74 928</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>475 694</b>	<b>342 745</b>
--	----------------	----------------

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 842 123	88 629 955
Årets investeringar	682 213	1 212 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 524 336</b>	<b>89 842 123</b>
Ingående avskrivningar	-39 427 463	-37 605 314
Årets avskrivningar	-1 867 629	-1 822 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 295 092</b>	<b>-39 427 463</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>49 229 244</b>	<b>50 414 660</b>
Taxeringsvärden byggnader	245 600 000	214 200 000
Taxeringsvärden mark	243 622 000	189 026 000
	<b>489 222 000</b>	<b>403 226 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 650	0
Årets investeringar	6 876 998	50 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 927 648</b>	<b>50 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 927 648</b>	<b>50 650</b>

Pågående byggnation avser relining vilket beräknas kosta ungefär 32 milj kr och beräknas färdigställas sommaren 2021

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	212 764	207 533
	<b>212 764</b>	<b>207 533</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	105 159	24 558
Förutbetalda fastighetsförsäkring	264 264	219 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 699	84 780
	<b>459 122</b>	<b>328 696</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	37 000 000	7 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	6 254 603	6 304 635
Avsättning	513 000	510 000
Ianspråktagande	-726 215	-560 032
	<b>6 041 388</b>	<b>6 254 603</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	84 656 000	54 656 000
	<b>84 656 000</b>	<b>54 656 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

39 673 198 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 armorteringen under året för den totala skulden är 83 340 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	39 673 198	35 534 828
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	41 393 860	15 393 860
	<b>81 067 058</b>	<b>50 928 688</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,50	2020-07-27	13 980 000	
Norde Hypotek	0,43	2021-07-21	15 000 000	0
Nordea Hypotek	0,7	2024-07-17	15 000 000	
Nordea Hypotek	0,42	2020-08-14	5 693 198	0
Stadshypotek	0,66	2020-06-30	13 000 000	13 000 000
SEB	1,71	2021-03-28	3 268 860	3 268 860
SEB	0,93	2020-03-28	3 000 000	3 000 000
SBAB	1,77	2021-09-17	8 125 000	8 125 000
SBAB	1,67	2020-03-20	4 000 000	4 000 000
Nordea	0,59	2019-08-14		2 918 198
SEB	0,79	2019-09-28		2 775 000
SEB	3,07	2019-05-28		4 541 630
SEB	4,0	2019-07-28		3 000 000
SEB	0,62			6 300 000
			<b>81 067 058</b>	<b>50 928 688</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	263 930	281 672
Depositioner och förskott-kortfristiga	15 312	15 312
	<b>279 242</b>	<b>296 984</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	58 501	17 159
Förutbetalda hyror och avgifter	1 452 673	1 453 123
Upplupen värmekostnad	731 785	461 464
Upplupen elkostnad	88 526	47 819
Upplupen extern revisor	32 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	1 468 604	394 402
	<b>3 832 089</b>	<b>2 403 967</b>


Malmö den 3/4-2020

  
Gabor Kovacs  
Ordförande

  
Adam Scheutz

  
Carl-Magnus Jönsson


  
Preben Karlsson

  
Bibbi Lind Wiberg

  
Johan Steimer

  
Azra Hadzic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/4-2020

  
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö för år 2019.

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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 förvaltningen.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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.

Malmö den 2/4- 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Magnus Tønning  
Förtroendevald revisor



Catarina Andersson  
Förtroendevald revisor





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 23 april 2020



Gabor Kovacs Jr  
Ordförande



Carl-Magnus Jönsson  
vice Ordförande



## **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 2020 är inkomstbasbeloppet 66 800 sek

För år 2019 var inkomstbasbeloppet 64 400 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 5 maj 2020

Lars Holmgren

Lone Granquist

Anne Håkansson



## Valberedningens förslag till styrelse och revision. Att väljas vid Brf Erikslusts ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2020

De i år ordinarie avgående styrelseledamöterna är följande:

Azra Hadzic, Bibbi Lind-Wiberg samt Johan Steimer.

Lennart Helmbold, som vid fjolårets stämma valdes för 1 år meddelade sin avgång p g a personliga skäl i samband med styrelsemöte 2019-10-17.

Revisorer och Valberedning väljes för ett år och är följaktligen avgående. Stämman har således att välja fyra 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	Bibbi Lind-Wiberg	Omval
Ordinarie ledamot två år	Azra Hadzi	Omval
Ordinarie ledamot två år	Johan Steimer	Omval
Ordinarie ledamot två år	Emma Neptin	Nyval

### Förslag till revision

#### Stämman föreslås välja

Ordinarie revisor ett år	Magnus Tonning	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 5 maj 2020

Lars Holmgren

Lone Granquist

Anne Håkansson

*Lars Holm* *Lone Granquist* *Anne Håkansson*



## Valberedningens verksamhetsberättelse 2020

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

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

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 som ställt upp för omval.

Efter samtal med de enskilda styrelsemedlemmarna har valberedningen skapat sig en önskeprofil för kommande nyrekrytering till styrelsen. Önskeprofilen har innehållit kommunikation och IT-kompetens som högprioriterade områden, dvs att en ny ledamot skall ha ansvar för hemsida, medlemskommunikation i olika former som sin nisch. En överblick av män i befintlig styrelse har också skapat en önskan om att erhålla en bättre jämvikt mellan könen – givet att rätt kompetens finns.

Valberedningen har haft kontakt med tre nominerade och genomfört enskilda intervjuer. De två 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 5 maj 2020**

Lars Holmgren

Lone Granquist

Anne Håkansson

# INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING

## I HSB BRF ERIKSLUST I MALMÖ

Fastställd vid föreningsstämman den 25 juni 2020

### 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.