



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5874 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Katrinelund 12	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 13	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 14	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	förråd	50
165	p-platser	0
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 764
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	116
1	lokaler (hyresrätt)	343
Totalt 436 objekt		16 273

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 154 st 2 rok, 80 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristoffer Aronsen	Ordförande	2024-07-03	
Kristoffer Aronsen	Suppleant	2022-06-23	2024-07-03
Oscar Dahl	Ordförande	2022-06-23	2024-07-03
Bengt Skånhamre	Ledamot	2020-11-30	2024-12-16
Klaus Holm	Ledamot	2024-07-10	
Andreas Evaldsson	Ledamot	2022-06-23	
Uran Qerkini	Ledamot	2022-06-23	2024-07-10
Uran Qerkini	Suppleant	2024-07-10	
Zaid Hamza	Ledamot	2024-07-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zaid Hamza och Klaus Holm

Zaid Hamza har avsagt sig sin ledamotsroll och har avregistrerats på Bolagsverket den 3 februari 2025.

Föreningen har ny HSB ledamot, Anders Ljungdahl, han registrerades som ledamot på Bolagsverket den 4 mars 2025. Anders Ljungdahl ersätter Bengt Skånhamre som HSB Ledamot i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klaus Holm, Andreas Evaldsson, Kristoffer Aronsen och Zaid Hamza och Bengt Skånhamre.

Revisorer har varit: Tryggve Wallin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tryggve Wallin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid Föreningsstämman 2024-06-11 röstades Andreas Evaldsson, Klaus Holm, Kristoffer Aronsen och Zaid Hamza in som ordinarie styrelseledamöter. Uran Qerkini valdes som suppleant.

Ekonomi

Efter vårt årliga budgetmöte med HSBs ekonom valde vi att höja årsavgiften med 5 % f.r.o.m 01-01-2025. Beslutet att höja

avgifterna är baserat på en 5-årig budgetprognos som i sin tur utgår från föreningens underhållsplan.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 434 820 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. Föreningens belåning motsvarar 2061 kr/kvm vilket innebär att en lägenhet på 59,5 kvm har 122 627 kr som andel av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Under 2024 har styrelsen tecknat följande avtal:

- Serviceavtal med GEZE för underhåll av dörröppnarna i föreningen.
- Entreprenadavtal med Ekstam för renovering av föreningens cykelskjul.
- Markskötselavtal med CIMA Maskin för skötsel av föreningens grönområden.
- Serviceavtal med Bengtssons Tvättmaskinservice.
- Entreprenadavtal med Secon för underhåll av värmecentraler.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en stabil ekonomi och vårt mål är att detta ska fortgå. Riksbanken har under året sänkt styrräntan, men det har en marginell påverkan på föreningens ekonomi under det kommande året, då den största delen av föreningens lån är bundna fram tills år 2026. Räntekostnaderna för dessa lån kommer att stiga när de måste förhandlas om, då de tecknades när styrräntan fortfarande låg under 0%.

I föreningens underhållsplan finns större åtgärder, som styrelsen behöver ta ställning till om de är nödvändiga. Detta kommer att göras med hjälp av oberoende experter.

Tidigare utförda större åtgärder i föreningen

Årtal	Åtgärd
2009	Putsning och målning av fasadsocklar. Utbyte av kall- och varmvattenstammar, radiatorer samt värmecentraler.
2010	Bättring och målning av källarna samt tvättstugor.
2011	Ny belysning på vindarna. Besiktning och renovering av lekplats.
2012	Ombyggnation av avfallshantering samt utökning av parkeringsplatser. Fasadrenovering. Installation av överspänningsskydd.
2013	Målning av balkongväggar. Stamspolning avlopp.
2014	Fönsterrenovering. Tvättat stenplattor och fyllt i med stenmjöl. OVK-Besiktning.
2015	Takrenovering Eriksdalsgatan 3. Nya stuprör Eriksdalsgatan 3. Förbättring av slänt mot Sallerupsvägen. Renoverat trappor mot Sallerupsvägen. Utbyte av torkskåpen i samtliga tvättstugor. Renovering av lokalen på Östra Farmvägen. Stor service på ventilationsaggregaten. Utbyte av trapphusbelysning. Bättringsmålning i trapphusen.
2016	Underhåll av dörröppnare. Underhåll av utebelysning.
2017	Renovering och sanering av tre lokaler/Förråd.
2018	Inga större åtgärder genomfördes.
2019	Takrenovering fastigheterna 5 och 7.
2020	Radonmätning. Nya källardörrar. Nya porttelefoner och nytt taggsystem. IMD-el, gemensamt elabonemang. Gemensamt bredband från Bahnhof.
2021	Relining av avloppsstammar i samtliga fastigheter.
2022	Renovering av Hissarna i samtliga fastigheter. Byte ventilationsaggregat i trapphusen.
2023	Källarmålning och sockel samt byte av belysning. Renovering av klimatskal (Östra Farmvägen 4).

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny tvättutrustning har införskaffats allteftersom behov uppstått.
- Underhåll av utebelysningen, nya lyktstolpar har installerats på vissa ställen, gamla lyktstolpar har fått nya armaturer.
- Byte av cykelskjul har påbörjats.

Kommande större underhåll

Enligt underhållsplanen kommer föreningen under de kommande 5 åren utföra nedanstående större åtgärder.

Underhållsplanen revideras dock kontinuerligt och åtgärder som inte anses behövas kommer att senareläggas. Sedan förra årets årsredovisning har styrelsen valt att senarelägga många åtgärder som fanns för de kommande fem åren i underhållsplanen, då de inte är nödvändiga än.

Årtal	Åtgärd
2025	Ersättning av cykelskjulen kommer att slutföras under första halvåret 2025. Fortsatt byte av utrustning i tvättstugor.
2026	Fortsatt byte av utrustning i tvättstugor.
2027	Inga större underhåll planerade.
2028	Omfogning av fasader.
2029	Injustering av värmesystemen i husen.

Styrelsens slutord

Det är medlemmar som utgör föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är vald av medlemmarna för att förvalta medlemmarnas gemensamma ägande enligt stadgarna och efter bästa förmåga. Vi i styrelsen fortsätter att jobba för att medlemmar ska känna att de kan påverka sin förening genom att vara tillgängliga i den mån som det är möjligt med tanke på att vi alla har krävande heltidsjobb, familj och andra fritidsåtaganden. Styrelsearbetet är en oerhört ansvarsfull fritidsverksamhet men även väldigt roligt och lärorikt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 277.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	150	160	197	240
Skuldsättning, kr/kvm	2 061	2 061	2 061	2 061	1 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 105	2 105	2 105	2 105	1 036
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	241	236	198	199	161
Årsavgifter, kr/kvm	803	756	709	712	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	93	89	94
Totala intäkter, kr/kvm	842	828	746	779	712
Nettoomsättning, tkr	13 512	12 737	11 948	11 483	11 475
Resultat efter finansiella poster, tkr	-844	-1 371	-1 680	2 638	2 254
Soliditet, %	42	43	44	46	60

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2025-01-01 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och kostnadsökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	846 100	0	0	846 100
Underhållsfond, kr	8 215 488	0	-203 787	8 011 702
S:a bundet eget kapital, kr	9 061 588	0	-203 787	8 857 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 450 290	-1 371 289	203 787	18 282 787
Årets resultat, kr	-1 371 289	1 371 289	-843 727	-843 727
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 079 001	0	-639 940	17 439 060
S:a eget kapital, kr	27 140 589	0	-843 727	26 296 862

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 031 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 234 787 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 079 001
Årets resultat, kr	-843 727
Reservation till underhållsfond, kr	-1 031 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	1 234 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 439 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 439 061
-----------------------------	------------

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	13 512 303	12 737 080
Övriga intäkter	3	152 959	689 028
		13 665 262	13 426 108
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-872 688	-571 934
Periodiskt underhåll	5	-1 234 787	-2 228 061
Fastighetsavgift/skatt		-409 140	-399 300
Driftskostnader	6	-6 949 136	-6 513 834
Övriga externa kostnader	7	-664 412	-795 472
Arvoden och sociala kostnader	8	-345 344	-340 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 161 802	-2 173 227
Tomträttsavgäld	9	-1 289 860	-1 289 860
		-13 927 170	-14 312 426
Rörelseresultat		-261 908	-886 318
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 759	11 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 578	-496 139
		-581 819	-484 971
Årets resultat		-843 727	-1 371 289

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	53 140 389	55 302 191
Pågående nyanläggningar och förskott	11	604 745	39 676
		53 745 134	55 341 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		53 746 125	55 342 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275	273
Avgifts- och hyresfordringar		10 176	18 053
Avräkningskonto HSB Malmö		7 689 726	6 410 612
Skattekonto		25 763	444 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 333 820	1 294 124
		9 059 760	8 167 308
Summa omsättningstillgångar		9 059 760	8 167 308
SUMMA TILLGÅNGAR		62 805 886	63 510 166

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	14	8 011 702	8 215 488
		8 857 802	9 061 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 282 787	19 450 290
Årets resultat		-843 727	-1 371 289
		17 439 061	18 079 001
Summa eget kapital		26 296 862	27 140 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	25 381 360	28 434 820
Summa långfristiga skulder		25 381 360	28 434 820
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		9 889	9 889
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 053 460	5 000 000
Leverantörsskulder		1 095 318	832 745
Aktuella skatteskulder		29 211	19 371
Övriga skulder	18	47 260	21 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 892 525	2 051 392
Summa kortfristiga skulder		11 127 663	7 934 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 805 886	63 510 166

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-843 727

-1 371 289

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 161 802

2 173 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 318 075

801 938

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

386 662

-589 733

Förändring av kortfristiga skulder

5 139 446

193 339

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 844 183

405 544

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

-565 069

-27 175

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-565 069

-27 175

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amortering av lån

-5 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 000 000

0

Årets kassaflöde

1 279 114

378 369

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 410 612

6 032 243

Likvida medel vid årets slut

7 689 726

6 410 612

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,61 % .

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 901 960	11 335 200
Årsavgifter lokaler	64 440	61 368
Hysesintäkter lokaler och förråd	193 264	195 062
Hysesintäkter garage och p-platser	567 019	531 024
El moms, IMD (Individuell Mätning Debitering)	785 620	614 426
	13 512 303	12 737 080

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabelTV/bredband och el IMD.
El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	109 801	99 331
Ersättning försäkringsskador	43 158	173 571
Elstöd	0	416 126
	152 959	689 028

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande UH bostäder	4 914	2 730
Löpande UH av gemensamma utrymmen	76 239	151 379
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	107 214	37 675
Löpande UH av installationer	88 090	33 684
Löpande UH, VA/sanitet	87 451	26 381
Reparationer, Värme	274 962	68 428
Reparationer, Ventilation	0	6 075
Reparationer el/tele	2 327	16 238
Reparationer hissar	1 249	34 621
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	27 854
Löpande UH, TV/antennutrustning	1 871	21 658
Reparation av markytor	146 534	90 635
Reparation av lokaler	0	16 250
Försäkringsskador	80 915	33 225
Reparation, övrigt	923	5 100
Öresjustering	-1	1
	872 688	571 934

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 118 378	1 489 578
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	4 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	7 219	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	109 190	389 952
Planerat UH lokaler (fasad Östra Farmvägen 4)	0	344 031
	1 234 787	2 228 061

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 957 137	1 731 752
El	1 038 892	1 057 381
Uppvärmning	1 996 319	1 999 873
Vatten	879 783	775 664
Sophämtning	277 212	348 889
Kabel-TV	86 772	84 562
Bredband	145 683	145 893
Bevakningskostnader	138 847	50 281
Arrendeavgift	136 013	84 268
Servicekostnader för fördelningsmätning	50 271	15 554
Brandskydd	79 648	77 779
Fastighetsförsäkringar	162 559	141 938
	6 949 136	6 513 834

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	280 864	280 866
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	31 122	28 288
Fastighetsjour	105 006	127 938
Revisionsarvoden	33 875	26 375
Avgifter för juridiska åtgärder	17 125	125 000
Övriga externa kostnader	75 907	88 326
Medlemsavgift HSB	100 845	100 845
Förbrukningsinventarier	0	13 294
Datorutrustning och programvara	13 645	4 540
Konstaterade förluster på hyresfordringar	6 024	0
Öresjustering	-1	0
	664 412	795 472

Not 8 Arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Arvoden		
Styrelsearvode	214 800	210 000
Revisorarvode	27 450	44 025
Övriga arvoden	20 840	5 250
	263 090	259 275
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	82 254	81 464
	82 254	81 464
Totala arvoden och sociala kostnader	345 344	340 739

Not 9 Tomträttsavgäld

	2024	2023
Tomträttsavgäld	1 289 860	1 289 860
	1 289 860	1 289 860

Nuvarande tomträttsavgäld gäller från 2021-01-01, ny tomträttsavgäld fr o m 2031-01-01.

Not 10 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 879 022	82 879 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 879 022	82 879 022
Ingående avskrivningar	-27 576 831	-25 403 605
Öresjustering		1
Årets avskrivningar	-2 161 802	-2 173 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 738 633	-27 576 831
Bokfört värde byggnader	53 140 389	55 302 191
Taxeringsvärden byggnader	137 053 000	137 053 000
Taxeringsvärden mark	74 741 000	74 741 000
	211 794 000	211 794 000

Not 11 Pågående byggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 676	12 501
Årets investeringar	565 069	39 676
Omklassificeringar	0	-12 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 745	39 676
 Utgående redovisat värde	 604 745	 39 676

Pågående byggnation avser nybyggnation av cykelskjul. Beräknas färdigställas våren 2025 och beräknad kostnad 1 850 000 kr.

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	167 385	162 559
Förutbetald kabel-tv /bredband	46 176	45 575
Förutbetald bevakning	52 488	49 080
Förutbetald tomträttsavgäld och arrende	644 930	690 021
Förutbetald kostnad, Anticimex	113 403	96 905
Upplupen intäkt el IMD	291 000	228 000
Förutbetald kostnad fördelningsmätning el IMD	18 436	21 984
Öresjustering	1	0
	1 333 819	1 294 124

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	8 215 488	9 868 549
Avsättning yttre fond	1 031 000	575 000
Ianspråkstagande	-1 234 787	-2 228 061
Öresjustering	1	0
	8 011 702	8 215 488

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	34 844 000	34 844 000
	34 844 000	34 844 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

3 053 460 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 053 460	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 381 360	28 434 820
	33 434 820	33 434 820

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,23	2027-11-25	8 381 360	8 381 360
Stadshypotek	0,79	2026-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,93	2026-09-30	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	2,96	2025-03-28	5 000 000	5 000 000
Nodea Hypotek	4,82	2025-09-17	3 053 460	3 053 460
			33 434 820	33 434 820

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	21 360	21 360
Redovisningskonto för momsskuld	25 900	0
	47 260	21 360

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 426	17 426
Förutbetalda hyror och avgifter	1 182 513	1 234 441
Upplupen kostnad värme	269 621	291 743
Upplupen kostnad el	98 341	97 871
Upplupen kostnad vatten	74 243	66 324
Upplupen kostnad sophämtning	24 516	26 202
Beräknat arvode för revision	30 000	25 000
Upplupna kostnader för arvoden och sociala avgifter	175 396	188 870
Upplupen kostnad fastighetsskötsel/städ	0	35 830
Övriga upplupna kostnader	20 469	37 685
Upplupen kostnad systematiskt brandskyddskontroll	0	30 000
	1 892 525	2 051 392

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen amorterar 4 milj kr på det lån som förfaller 2025-03-28.

Denna årsredovisning är digitalt signerad 2025-05-12

Kristoffer Aronsson

Klaus Holm

Andreas Evaldsson

Anders Ljungdahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman 2025-05-13

Revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-11

Den avviker från standard.

Tryggve Wallin

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksdal i Malmö, org.nr. 746000-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Medrevisor Tryggve Wallin har valt att avlämna egen revisionsberättelse.

Malmö 2025-05-13

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2024 BRF ERIKSDAL

1 UNDERHÅLLSPLAN EJ UPPDATERAD OCH INNEHÅLLER ÅTSKILLIGA OKLARHETER

Underhållsplanen är kärnan i styrelsearbetet. Den måste vara noga utformad eftersom alla lite större underhållsåtgärder utgår från denna. Tyvärr har UH-planen varit under all kritik de senaste åren. T ex poster för omfogning, fönsterbalkar, stuprör, hängrännor, byggnadsställningar, etc. Med stora felaktigheter på tiotals miljoner kronor, och oräkneliga frågetecken (vilket detaljerat dokumenterats till styrelsen).

• I förvaltningsberättelsen ("*Kommande större underhåll*", sid 4) uppges ett antal kommande UH-åtgärder, men eftersom UH-planen inte uppdaterats på länge stämmer inte uppgifterna. Alldeles särskilt inte "*2028 Omfogning av fasader*", som är uppenbart felaktig.

När UH-planen är så här kraftigt felaktig leder det ofrånkomligen till felaktiga avgifter för delägarna. Budgeten, som baseras på UH-planen, blir fel, och därmed även avgifterna.

2 DOKUMENTKAOS

Föreningens dokument behöver struktureras upp. Det är komplicerat och ytterst tidskrävande, eller t o m omöjligt, att försöka hitta föreningens dokument. Bl a eftersom;

- namnpolicy för dokumenten - inte bara protokollen, utan för samtliga dokument - saknas.
- dokumenten har getts randomiserade namn och spritts ut på många olika platser utan planering.
- ofta finns samma dokument på ett flertal olika platser med varierande namn, vilket gör det omöjligt att veta vilket dokument (om något) som är det gällande.
- precis som för dokumentnamnen så saknas policy för namnsättning av mappar, vilket bidragit till oredan.
- ett stort antal bilagor till protokollen saknas/går ej att finna.

När dokument saknas blir det svårt eller omöjligt för revisorerna att revidera.

Styrelsen har bl a 2025-02-04 fått en lista med några av de föreningsdokument som ej går att finna (några av dessa har hittats).

Röran med föreningens dokument i HSBs system gör det inte bara svårt & tidskrävande för revisorer utan även för nya ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har dessutom ett system för föreningsdokument som huvudrevisorn inte har tillgång till.

3 PROTOKOLL MED STORA BRISTER

Styrelseprotokollen är ostrukturerade och kraftigt undermåliga, vilket bara detta gör att delar av styrelsearbetet blir mer eller mindre omöjligt för revisorerna att revidera.

Styrelseprotokollen är numera på ungefär en sida och styrelsebeslut har ofta inte protokollförts.

Styrelsen har fått förteckningar över när styrelsebeslut ej har skett överhuvudtaget och när det inte går att tolka vad som beslutats. Protokollpolicy saknas;

- Det är svårt eller ej möjligt att följa många beslut från vagga till grav.
- Många punkter saknas som borde vara stående (t ex avtal).
- Själva layouten (t ex mer än en nivå) av punkterna i protokollen gör protokollen svårlästa/svåra att följa.
- Bilagor hörande till protokollpunkter refereras ej till.
- Viktiga bilagor hörande till protokollpunkter saknas.
- Rubriker saknas eller är inte enhetliga/strukturerade (så att ärenden kan följas från protokoll till protokoll).

Det skulle vara mycket enkelt att skapa protokoll där beslut kan följas. Styrelsen har fått mallar för hur protokoll utformas vilket skulle kunna snabba upp, förenkla och förbättra protokollskrivningen avsevärt.

Motiveringar saknas för vissa beslut där det är standard policy att uppge motivering. T ex varför styrelsen bytte till CIMA för trädgårdsskötsel - ej i upphandling -, ett dyrare alternativ, utan att det framgick varför ett dyrare alternativ valdes.

Behandling och beslut för lån som förfaller har ej protokollförts.

4 FAKTUROR

Många fakturor saknar källa/beslut. Inte minst tilläggsfakturor från förvaltningen. Enhetlighet och kontinuitet saknas i protokollen. Det går inte att revidera fakturor som helt eller delvis saknar underlag.

FAKTURA SYDBAB – BETALAD UTAN ATT ARBETE UTFÖRTS

2024-06-28 betalade styrelsen en faktura från företaget SYDBAB, för renovering av lekplatserna, som styrelsen godkände drygt ett år tidigare, 2023-04-24. Oklart varför arbete ej kontrollerats.

Kostnaden för av SYDBAB fullgjord renovering skulle ligga på **85 000 kr**.

Trots att det t o m står i fakturan att endast en mindre del av renoveringen utförts (två mindre uppgifter, där de fyra större uppgifterna ej utfördes) betalades fakturan för hela uppdraget, 85 000 kr.

Därefter har till synes inget hänt och styrelsen har inte krävt återbetalning för det arbete som ej utförts.

Trots många anmärkningar om detta har styrelsen ej vidtagit åtgärder och inget har protokollförts om detta.

Besiktning av lekplatserna genomfördes 2024-08-30, vilket ledde till anmärkningar.

FAKTUROR ALLTIME, TVÄTTLISTOR

En ny kostnad har tillkommit för föreningen. Vi betalar nu 8 220 kr/år (eller mer?) till Alltime för att sätta upp tvättlistor. Oklart varför detta ej längre ingår i avtal. Inget har protokollförts om detta.

FAKTUROR ALLTIME, BELYSNING

Föreningen betalar för att fixa yttre belysning (lampa) trots att det ingår i avtalet med Alltime (och dessutom rimligtvis borde ingå i garantin för den nya belysningen).

FAKTUROR ALLTIME, SPOLNING

En annan kostnad som tillkommit är 45 000 kr/år för spolning av rännor och golvbrunnar i tvättmaskinsrum varannan vecka. Det framgår inte varför behov av detta uppstått efter att det ej behövts under drygt 50 år tidigare. Beslut om detta saknas i styrelseprotokollen.

Dessutom verkar denna uppgift redan ingå i avtalet med Alltime, och borde därför inte betalas extra för.

FAKTUROR CIMA, SALTNING

CIMA har debiterat föreningen för saltning som de ej utfört helt eller delvis, eller som de utfört dagtid i stället för under avtalad jourtid. Styrelsen har fått detaljerad dokumentation om detta.

FAKTURA WOLTAN

Det finns en faktura från Bertils Renoveringsfirma med alias "Woltan" på 28 600 kr för ospecificerade åtgärder. Det finns inga styrelsebeslut om detta, det finns ingen uppdragsbeskrivning och fakturan visar inte vad som gjorts eller när något gjorts. Har trots detta betalats (t o m utan att arbetet kontrollerats eller dokumenterats). Fakturan avser förmodligen åtgärder efter översvämning i källare, som troligen berott på att rättstoppet stängt igen så att vattnet gått baklänges från golvbrunnarna och upp i källargången in till bostadsrättslokal 81. Men även försäkringsärenden måste protokollföras. Ej åtgärd avseende rättstopp för att förhindra översvämning?

FAKTURA HSB SKÅNE

Ett brev som skrivits av HSB Skåne till Röda Korset saknar styrelsebeslut för detta. Dessutom har detta brev kostat föreningen en orimlig summa på **13 750 kr!** En ganska ansevärd summa för ett brev.

FAKTURA SPOLBIL

Föreningen har i efterskott betalat för spolbil som begärts av medlem (ej av förening, förvaltning eller fastighetsskötare) för det som medlemmen ansvarar för.

5 AVTAL

Det finns oroväckande brister i styrelsens kontroll av föreningens avtal (påpekats till styrelsen sedan 2022).

Det saknas förteckning över gällande avtal med tillhörande väsentliga uppgifter, t ex när respektive avtal går ut, med uppsägningstider, och när avtal som senast kan/måste revideras.

Pga röran bland dokumenten är det svårt eller omöjligt att hitta avtal och att veta vilket som är det aktuella, gällande, avtalet. Därmed går det inte alltid att se vilka avtal som gäller, och det blir svårt/omöjligt att kontrollera vissa avtal om de följts.

AVTAL SECURITAS – Kostnad 2024: 371 499 kr, utan behov

Ett avtal för rondering av Securitas tecknades av styrelsen 2023-02-08. Det finns inget som tyder på att avtalet tillfört föreningen något och därför borde avtalet helst aldrig ens ha tecknats (alldeles särskilt inte med aktuell avtalsformulering, till nackdel för föreningen). Avtalet för Securitas rondering missades att sägas upp under 2024, och resulterade i att avtalet förlängdes ytterligare ett år, till år 2026.

FEL I ÅR: Securitas kostnader har inte konterats på korrekt sätt vilket gör det svårt att kunna särskilja mellan kostnader för p-platsavtal och Securitas ronderingar. Se detaljspecifikation;

4430 Bevakningskostnader -138 847,00 -50 281,00 Se Not 6, driftskostnader (s.14)

4088 Serviceavtal -560 227,33 -391 340,96 **Bevakningskostnader lagts under Serviceavtal**

Kostnaden för Securitas ronderingar (kto 4430) ligger på 371 499 kr under 2024 (dvs fel i ÅR).

För perioden 230208-250630 har ronderingsavtalet med Securitas kostat 628 710 kr. Detta för att gå 1-2 snabba rundor/dygn genom husen. Sedan tillkommer kostnaden för Securitas fram till 2026-02-08.

AVTAL CIMA

Anbudsförfrågan för trädgårdsskötsel gick ut till fyra leverantörer enligt protokoll 240226. CIMA var inte en av dessa, men kort tid därefter valde styrelsen CIMA (2024-04-05).

Med det nya avtalet för trädgårdsskötsel som styrelsen tecknade med CIMA ökade kostnaden med 45 576 kr/år, jämfört med Alltime. Motivering saknas från styrelsen till varför ett dyrare alternativ valdes, utan upphandling.

Styrelsen har godkänt att förvaltningen skickar ut förfrågan för trädgårdsskötselavtal (protokoll 2024-02-26);

— utan att ha diskuterat eller beslutat om innehåll/utformning av trädgårdsskötselavtal

— utan att ha diskuterat eller beslutat om vilka företag som offertförfrågan skulle gå ut till.

Avtal för trädgårdsskötsel har överlappat varandra (dvs dubbel kostnad för föreningen).

Vi betalade dubbelt för trädgårdsskötseln under tre månader; april, maj och juni.

AVTAL GEZE, DÖRRAUTOMATIK

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med företaget Geze för dörrautomatik (2024-05-01). Att döma av Gezes fakturor kan serviceavtalet vara en stor risk för onödiga och dyra extradebiteringar utöver avtalskostnaden för service.

Fakturorna från Geze är undermåliga. De har saknat pris/åpris på material. Specifikationer för arbetstid och arbetskostnad saknas också. Geze specificerar inte vad som gäller för garanti.

En dörrautomatik från Geze kostar 37 375 kr, men verkar överdebiteras föreningen både om man jämför med andra leverantörer och om man jämför om man beställt samma sak via nätet (med installation).

Det framgår inte varför Geze alltid tycks byta ut dörrautomatik helt istället för att reparera.

AVTAL BENGTSSENS TVÄTTMASKINSERVICE

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med Bengtssons Tvättmaskinservice (ej upphandling). Detta avtal (som är luddigt i vad det egentligen avser) har blivit kostsamt eftersom styrelsen till synes lämnat det fritt till leverantören att på eget bevåg göra vilka extraåtgärder som helst (t ex byte av tvättmedelsbehållare, istället för att rengöra dessa). Trots att avkalkning och rengöring ingår i serviceavtalet så har Bengtssons debiterat extra för detta, vilket visar att det borde ha specificerats bättre. Garantiåtaganden framgår inte någonsans.

Kostnaden för enbart serviceavtalet skulle ligga på 37 256 kr (enl. Förvaltningen), men föreningen har debiterats 40 632 kr 2024. Därefter tillkommer extra "underhållsåtgärder" och kostnaderna för dessa.

Reparationskostnaden i samband med servicen har blivit dubbel så hög som serviceavtalskostnaden; 80 004 kr under 2024 (utan att behov av reparation/underhåll kunnat påvisas och utan kontroll av detta).

Sammanlagt har Bengtssons debiterat föreningen 146 148 kr under 2024 enbart för påstådda (ej felanmälda) "reparationer" av tvättutrustning, utöver serviceavtal.

6 ANBUDSÖPPNINGAR

Det är oklart om anbudsöppningar utförts alla gånger eller om dessa bara ej protokollförts. Bristerna i protokollen gör det svårt/omöjligt att uttolka om anbud tagits in och behandlats på ett korrekt sätt.

7 BELYSNINGSPROJEKT UPPHANDLING (styrelseprotokoll 2024-01-29)

Det är oklart om belysningsprojektet, med projektledare HSB/Patrik Büssow, har upphandlats på rätt sätt. Verkar som att kostnader på 176 000 kr (ej upphandlats) tillkommit till ursprungliga 862 600 kr i upphandlingen!

8 UPPHANDLING VÄRMECENTRAL

Ingen upphandling har gjorts för att förnya utrustning i värmecentraler. Endast Secon.

Ingen utredning har gjorts av neutral part för att se över vad som verkligen behöver göras i värmecentraler.

9 STORA UNDERHÅLLSÅTGÄRDER UTANFÖR UH-PLANEN

Projekt har genomförts utan att detta ingått i UH-planen, och därmed inte budgeterats för.

- **Ny utebelysning som installerats 2023-2024** (trots att ny utebelysning installerades 2016).
- **Nya cykelskjul som installerats under 2024-2025.**

När projekt genomförs utan föregående planering på detta sätt leder det lätt till underskott och att delägarna får betala en högre avgift än nödvändigt.

10 FÖRRÅD/LOKALER/UTHYRDA UTRYMMEN

Styrelsen har sedan flera år tillbaka informerats om brister i kontrollen av föreningens förråd. Pga den bristande kontroll av förråden i föreningen tycks det som att förråd för uthyrning stått tomma och outnyttjade istället för att hyras ut, medan avgifter ej debiterats för andra förråd som nyttjas av medlemmar.

Det hade varit snabbt (1-2 timmar) och enkelt att inventera förråden. Skulle gjorts för flera år sedan för att säkerställa att alla behandlas likadant och att alla som har tillgång till förråd betalar sin hyra.

11 NYCKLAR (en nyckelknippa med föreningens nycklar förlorades under 2024)

Det finns brister i kontrollen av föreningens nycklar. Dvs det saknas en förteckning över vem som har vilka nycklar med tillgång till vad. Styrelsen har inte visat att en aktuell dylik förteckning finns.

12 CYKELSKJUL – Kostnad: 1 757 000 kr → 1 850 000 kr → 2 032 734 kr Varför?

Har Ekstams lurat vår förening på drygt 275K kr? I årsredovisningen för Not 11 står det;

"Pågående byggnation avser nybyggnation av cykelskjul. Beräknas färdigställas våren 2025 och beräknad kostnad 1 850 000 kr." [Not. Ekstams fakturatexter överensstämmer med avtal, dock ej summan]

Men föreningen har betalat **2 032 734 kr** till leverantören av cykelskjulen (Ekstams Skåne AB).

Kontraktsumman var på 1 406 000 kr. Uppges ej om det är exkl. moms, men om vi förutsätter detta så skulle kostnaden för cykelskjulen ligga på 1 757 500 kr inkl. moms, enligt avtal.

I fakturorna uppges att en annan kostnad avtalats än kontraktsumman: *"Avtalsbelopp: 1 480 000 SEK"*.

Oklart varför kostnaden ökade med 275 234 kr över den avtalade kostnaden (dvs 1 757 500 kr).

- I vad Ekstams debiterat ingår en kostnad på 13 875 kr för att flytta några cyklar från gamla cykelskjul.
- 28 234 kr tillkom för byte av material till markskruv. Tilläggskostnad har ej uppgivits eller motiverats!

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2024, BESLUT

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, men med reservation för vad jag tagit upp i min revisionsberättelse.
- Styrelsens förvaltningsberättelse har vissa brister/felaktigheter men ger i stort en rättvisande bild av läget.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget till föreningens resultatdisposition (föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning).
- Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Not 6 detaljer

Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
4011 Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	-16 754,65	-16 883,63
4040 Obligatoriska besiktningskostnader	-4 312,50	-3 563,00
4042 Hissbesiktning/serviceavtal hiss	-30 672,50	-16 792,50
4070 Snörenhållning	-50 687,00	-79 744,00
4081 Trädgårdsskötsel, grundavtal	-243 750,00	0,00
4082 Fastighetsskötsel, grundavtal	-354 090,00	-447 493,64
4083 Städ, grundavtal	-219 933,50	-273 200,26
4086 Fastighetsskötsel, extradebiteringar	-11 067,00	-628,00
4087 Städ, extradebiteringar	-12 763,00	-49 226,00
4088 Serviceavtal	-560 227,33	-391 340,96
4310 Elavgifter för drivkraft och belysning	-1 038 892,28	-1 057 381,09
4323 Uppvärmning, fjärrvärme	-1 996 318,77	-1 999 872,87
4330 Vatten och avlopp / VA	-879 782,69	-775 663,68
4340 Sophämtning, avfall, renhållning	-263 059,19	-340 801,31
4348 Container	-14 152,44	-3 252,18
4349 Övrig renhållning	0,00	-4 836,00
4410 Fastighetsförsäkringar	-162 559,00	-141 938,00
4430 Bevakningskostnader	-138 847,00	-50 281,00
4435 Brandskydd	-79 647,76	-77 779,14
4442 Arrendeavgift	-136 013,02	-84 268,00
4460 TV	-86 772,00	-84 561,95
4461 Bredband	-145 683,33	-145 892,96
6430 Servicekostnader för fördelningsmätning	-50 271,42	-15 553,84
6484 Förvaltaravtal	-452 880,00	-452 880,00
Summa driftskostnader	-6 949 136,38	-6 513 834,01

Not 7 detaljer

Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
5410 Förbrukningsinventarier	0,00	-13 294,39
5420 Datorutrustning och programvara	-13 645,25	-4 540,25
5460 Förbrukningsmaterial	-2 452,50	-11 697,00
5810 Resekostnader, biljetter	-179,00	0,00
6110 Kontorsmateriel och trycksaker	-425,00	-6 642,00
6212 Mobiltelefon	-8 745,88	-7 697,68
6230 IT-kostnader	-2 951,25	-1 413,75
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	-17 125,00	-125 000,00
6321 Inkasso	-4 056,00	-3 918,00
6351 Konstaterade förluster på hyresfordringar	-6 024,00	0,00
6421 Revisionsarvoden	-33 875,00	-26 375,00
6481 Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-280 863,75	-280 865,50
6482 Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-31 122,01	-28 288,00
6486 Överlåtelseavgift	-33 421,00	-19 165,00
6487 Pantförskrivningsavgift	-17 700,00	-12 850,00
6489 Underhållsplan	-15 055,00	-14 183,75
6490 Övriga förvaltningskostnader	-89 950,75	-113 754,00
6550 Konsultarvoden	0,00	-15 813,00
6570 Bankkostnader	-550,00	-250,00
6810 Föreningsstämma/styrelsemöte	-4 626,10	-7 196,43
6821 Föreningsverksamhet	0,00	-396,50
6985 Medlemsavgift HSB	-100 845,00	-100 845,00
6991 Övriga kostnader, avdragsgilla	-800,00	-1 286,50
Summa övriga externa kostnader	-664 412,49	-795 471,75

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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