

HSBs bostadsrättsförening Erikslust i Malmö

**Å
r
s
r
e
d
o
v
i
s
i
n
g**



2002-09-01

-

2003-08-31



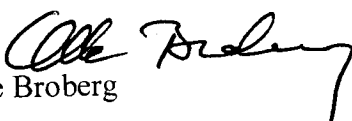
KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening ERIKSLUST i Malmö kallas härmed till
Ordinarie Föreningsstämma.

Tid Tisdagen den 25 november 2003 kl 19.00

Plats Mellanhedsskolans matsal.

Välkomna.


Olle Broberg

Förslag till dagordning

1. Val av ordförande till stämman.
2. Ordförandens anmälan av protokollförare till dagens stämma.
3. Upprättande av förteckning av närvarande röstberättigade medlemmar.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera dagens protokoll samt vara rösträknare.
6. Fråga om behörig kallelse.
7. Styrelsens Årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av Årsredovisningen med tillhörande Resultat- och Balansräkning.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
11. Beslut om årets förlust enligt den fastställda Årsredovisningen.
12. Arvoden till styrelse, revisorer och valberedning.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och suppleanter.
15. Val av valberedning samt utseende av sammankallande inom valberedningen.
16. Val av Föreningens fullmäktigeledamöter och suppleanter i HSB Malmö.
17. Beslut i frågor i inkomna motioner.
18. Avslutning

Anmälan till "Landgång" med vatten/öl.

Svara senast torsdagen den 20 november 2003.

Du måste skicka / lämna din anmälan för att bli serverad.

Skicka, med brev BRF ERIKSLUST
 Erikslustvägen 36 A
 217 73 Malmö

Lämna: Fastighetsexpeditionen, brevlådan duger bra.
 Erikslustvägen 36 A

Faxa: 040-91 08 60

Telefonsvare: 040-98 01 60

Ja tack, jag / vi kommer och vill gärna bli serverade med "landgång" med öl eller vatten.

Namn Lgh nr.....

Antal pers

Anmälan till Stämman behövs ej, du är varmt välkommen ändå.

Vill du bli "serverad" måste vi ha din anmälan.

Registrering av röstberättigade deltagare till Stämman, serverade såväl som oserverade, sker vid ankomsten till stämmolokalen.

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen ERIKSLUST i Malmö
Organisationsnummer 746000-5536

Styrelsen för HSB:s Brf ERIKSLUST i Malmö avger härmed sin redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2002 -- 31 augusti 2003.

Förvaltningsberättelse

Styrelse, revisorer och valberedning har under året bestått av;

<u>Ordinarie styrelseledamöter</u>		<u>Vald tom</u>	<u>Utsedd av</u>
Ordförande	Olle Broberg	2003	Föreningen
Vice ordförande	Sven-Olof Nilsson		HSB Malmö
Sekreterare	Lars-Göran Schütt	2004	Föreningen
Studieorganisatör	Anna Lindgren	2003	Föreningen
Ledamot	Håkan Jönsson	2004	Föreningen
<u>Suppleanter</u>	Bibbi Lind-Wiberg	2003	Föreningen, avgången
	Eva Tuvevsson	2004	Föreningen
	Anders Nord		HSB Malmö
<u>Revisorer</u>	Lars-Erik Brandt	2003	Föreningen
	Magnus Hamann	2003	Föreningen
	BoRevision		HSB Malmö
<u>Revisorssuppleanter</u>	Erik Gustafsson	2003	Föreningen
	Gunilla Brandt	2003	Föreningen
<u>Valberedning</u>	Jörgen Brorson	2003	Föreningen, sammankall.
	Margareta Ståhl	2003	Föreningen
	Camilla Cavalli-Björkman	2003	Föreningen

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-11-26 i Mellanhedsskolans matsal.
Närvarande var 81 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma

Extra stämma om den anlagda boulebanans framtid påkallades, och hölls 2003-09-22.
Närvarande var 86 röstberättigade medlemmar. En stor del genom fullmakt.
Stämman beslutade med 44 röster mot 35 att boulebanan skall avlägsnas och att ytan skall återställas i ursprungligt skick.

50-års jubileum

Den 31 augusti firade vi Föreningens 50 år med kalas på Mellanhedsskolans gård. Det bjöds på förtäring och underhållning med clownen och Mikael Neumann. Jubileumsskriften, med Håkan Jönsson som redaktör är klar och kommer i din brevlåda.

Styrelsens sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten. Dessutom har telefonkontakt hållits i vissa ärenden, mellan protokollförda möten.

Firmatecknare

Förutom styrelsen, har Olle Broberg, Håkan Jönsson, Anna Lindgren och Lars-Göran Schütt, två i förening, tecknat vår firma.

Attestberättigade

Olle Broberg, Håkan Jönsson, Anna Lindgren och Lars-Göran Schütt, var för sig.

Representanter i HSB Malmös fullmäktige

Ordinarie: Olle Broberg och Anna Lindgren.
Suppleanter; Lars-Göran Schütt och Bibbi Lind-Wiberg.

Föreningens personal

Jarl Nilsson, 100 %, varav 50 % som vicevärd och 50 % som fastighetsskötare.
Kjell Larsson, 50 %, fastighetsskötare.
Karin Palm, 85 %, lokalvärdare.

Föreningens tecknade avtal

Med HSB Malmö har vi haft avtal gällande administration, lokalvård och trädgårdsskötsel. HSB Malmö har under året överlåtit denna verksamhet till Manpower Boservice.

Avtalen om El- och VVS-service med Malmö Elektriska AB, resp Rybergs Rör AB omförhandlas årligen.

Fastighetskontoret

Kontoret har varit öppet, utan föranmälan, måndagar 07.30 – 08.30, onsdagar 12.00 – 13.00 och fredagar 14.30 – 15.30. Andra tider har kunnat avtalas med vicevärden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 40 lägenheter överlåtit. Fortsatt höjt prisläge på bostadsrätterna i vår Förening påverkar vår ekonomi negativt genom den koppling som finns till Fastighetens taxeringsvärde. Ingen fastighetsmäklare avsäger sig idag uppdraget att överlåta en bostadsrätt i vår Förening. Annat var det i början på 90-talet.

Tomträtt

Med tomträtt disponerar Föreningen kvarteret Klaveret 1 i Malmö. Tomträttsavgälden är 25.166 kr / år fram till år 2025.

Lägenheter

Lghyta	Ant lgh	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum
24.156 kvm	407	91	95	169	24	28

Flera lägenheter är sammanbyggda, men är juridiskt var och en, en bostadsrätt.

Lokaler

Yta	Antal
705 kvm	20

Garage

Yta	Antal platser
1.474 kvm	63

Garageplatsen är inte knuten till lägenheten. Särskilda hyreskontrakt gäller för garageplatserna. Det finns kölista till kommande tomma platser.

Egna lägenheter

Föreningen äger två egna lägenheter. Nr 73 och 85.

Sedan 1 januari 2003 är Filmgiganten HB hyresgäst i nr 73. Nr 85 är idag ej uthyrd.

Det är en källarlokal.

Taxeringsvärde

För år 2003 är fastighetens taxeringsvärde 145.223.000 kr.

Härav mark 45.223.000 kr. Mark som vi inte äger, men disponerar med tomträtt och betalar skatt för.

Försäkring av fastigheten

Fullvärdesförsäkring är tecknad med Sveland, med överkomliga självriskbelopp och till överkomlig premie, jämförelsevis. Premien följer Byggekostnadsindex tom 2005-08-31. Årets höjning blev ca 4 procent.

Årsavgifter för lägenheter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 1992 till c:a 425 kr per kvadratmeter / år.

Fråga om ny avgiftshöjning finns idag inte i styrelsen.

Hyra för lokaler och garageplatser

Hyran för lokaler och garageplatser följer med egna kontrakt årsavgifterna för lägenheterna.

Vissa lokaler har ett hyreskontrakt, där hyran regleras på annat sätt.

Föreningen har inga outhyrda utrymmen för lokaler, förutom ett källarutrymme under f d posten. Lgh nr 85.

Underhållsplan för yttre underhåll

Vår underhållsplan är upprättad av HSB Malmö. Planen är långsiktig och gäller tom år 2022.

Uppdatering av planen görs årligen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden har i år gjorts med 1.068.000 kr.

Ur fonden har under året tagits 385.687 kr.

Fondens totala behållning uppgår, efter årets avsättning, till ca 13.000.000 kr.

Målsättningen är att fonden, efter minskad avsättning i år och framgent skall uppgå till 15.000.000 kr år 2008. Kostnader för kommande Miljöstationer kan inte tas ur fonden.

Fond för inre underhåll

Ingående fond 1.880.115 kr

Utgående fond 1.698.590 kr

Vi upplever att fonden är betydelsefull för er Medlemmar. Ni kan använda era pengar vid byte av tex spis och kylskåp. Eller för att renovera badrummet.

Löpande underhåll

Löpande underhåll av Fastigheten uppgår enligt Resultaträkningen till 562.624 kr.

Det är Styrelsens uppgift att hålla fastigheten i ett fullgott skick.

En del av utgifterna utgörs av "trivselpengar", gemensamhetsskapande åtgärder.

Exempelvis utvidgade uteplatser i trädgårdarna med nya bänkar och bord och boulebanan.

Driftskostnader

Våra åtgärder att lägga ut viss del av sophanteringen på entreprenad, har minskat vår annars större kostnadsökning. Kostnadshöjningar för el o värme har vi inte kunnat påverka.

Vi får liksom ni Medlemmar bara ett brev från leverantören om att avgiften är höjd.

Stadgeenlig besiktning med av Föreningen valda revisorer.

Stadgeenlig besiktning av Föreningens egendom hölls den 15 oktober 2003, utan anmärkning.

Arvoden till av Föreningen valda styrelseledamöter, revisorer och valberedning.

Styrelsen har under året uppburit ett arvode uppgående till 3,5 prisbasbelopp, revisorerna med 0,7 prisbasbelopp, och valberedningen med 0,1 prisbasbelopp enligt Föreningsstämans beslut. Prisbasbeloppet var 37.900 kronor för år 2002 och 38.600 kronor för år 2003.

Dessutom har ersättning för förlorad arbetsförtjänst utgått med 100 kr / timme till styrelseledamöter i samband med arbete för Föreningens bästa, utfört under deras ordinarie arbetstid, tex utbildning i vår Föreningsverksamhet i HSB Malmös regi. Totalt 3.840 kronor.

Hemsida på Internet.

Vår egen hemsida på Internet har uppdaterad information om fastigheten, styrelsen, årsredovisningen och medlemsbladet mm. Lättaste sättet att hitta sidan är att gå in på HSB Malmös hemsida och leta under rubriken "Föreningar". Klicka på Erikslust!

Medlemsbladet.

"Bladet", med Håkan Jönsson som redaktör, har kommit ut 4 gånger. Vi får positiv respons, men det är svårt att sprida information så att alla blir tillfredsställda.

"Bladet" finns förutom i din brevlåda också på vår hemsida på Internet, se ovan.

Lustan

Anna Lindgren har givit Lustan ett bra innehåll med uppskattade aktiviteter. Antalet deltagare i aktiviteterna är högt. Några exempel från årets verksamhet:

Mikael Gynning, Malmö Bokhandel, gav information om nya böcker.

"Galleri Lustan" med utställda verk i keramik formade av Benny Andersson och tavlor i akvarell och olja av Margaretha Frank och Lennart Johansson.

Minneskväll för oss boende i Föreningen med stadsarkitekten Christer Larsson som inledare.

Tre teaterbesök och Vårgala med Malmö Brandkärs orkester har också ingått i utbudet.

Avskrivningsregler

Avskrivningsreglerna för den ursprungliga fastigheten följer som tidigare en plan där värdet av vår Fastighet blir 0 kronor år 2048. Årets avskrivning enligt denna plan är 41.305 kronor.

Avskrivningen på ombyggnadsåtgärderna under början av 90-talet följer den ursprungliga planen med en avskrivningsperiod på 40 år, dvs årlig avskrivning med 1.000.000 kr / år.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll	12 999 993
Dispositionsfond	1 169 033
Årets resultat	-591 289
Summa	13 577 737

Styrelsen föreslår följande disposition:

Fond för yttre underhåll	12 999 993
Dispositionsfond	577 744
Summa	13 577 737

Fritt eget kapital

Det fria egna kapitalet uppgår efter årets föreslagna reservation till 13.577.737 kr, en ökning från förra året med 91.024 kr.

Det fria egna kapitalet innebär inte att vi har pengarna på banken. Det finns i Balansräkningen. Taxeringsvärdet på vår fastighet, 145 miljoner kr, i förhållande till vår skuld till långivare på c:a 20 miljoner kr ger oss stor kreditvärdighet. Vi planerar i dag ingen ytterligare upplåning.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av Föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag, i tkr.

	<u>02-03</u>	<u>01-02</u>	<u>00-01</u>	<u>99-00</u>	<u>98-99</u>
Nettoomsättning	11 003	10 909	11 016	11 108	11 086
Rörelsens kostnader	-9 672	-9 354	-9 315	-9 252	-9 283
Finansiella poster, netto	-989	-1 186	-1 218	-1 311	-1 521
Skatter	-933	-893	-766	-534	-158
Årets resultat	-591	-524	-283	11	124
Likvida medel & fin. placeringar	2 181	5 732	4 010	2 635	2 165
Skulder till kreditinstitut	20 151	24 631	25 066	25 500	26 934
Fond för yttre underhåll	13 000	12 318	11 380	10 685	9 745
Balansomslutning	38 488	42 473	41 788	41 747	42 103
Fastighetens taxeringsvärde	145 223	145 223	132 383	107 243	69 555

Miljö

Med miljö menas liksom föregående år att vi vidtar åtgärder för att förbättra naturens kretslopp. I vår dagliga verksamhet använder vi inte produkter som anses skadliga för miljön. Ytterligare myndighetskrav ställs nu på oss gällande vår sophantering.

Sophantering

År 2005 kan vi inte behålla vårt nuvarande sophanteringssystem. Sopnedkasten kommer att stängas, byggnader för sophantering blir aktuella på gårdarna. Allt enligt myndighetskrav.

Händelser av betydelse för Föreningen efter räkenskapsårets utgång.

Vår förhållandevis ringa låneskuld är trots allt betydelsefull för vår långsiktiga ekonomi.

Vår låneskuld har minskat med ca 1.700.000 kr.

En del av låneskulden, 3.600.000 kr har flyttats från 2003 till år 2006, vilket vi bedömer vara en rimlig risktagning, med hänsyn till övriga låns förfallotid. Härefter har vi lån enl följande:

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld kr</u>	<u>Ränta</u>	<u>Fram till</u>
SBAB	2.959.358	3,47 %	031203
SBAB	3.600.000	4,55 %	061215
SBAB	8.812.500	4,98 %	081217
SEB	2.940.000	5,78 %	120928

Framtiden

Vi har en väl underhållen fastighet, lågt belånad och med en bra ekonomisk beredskap för kommande nödvändiga s k yttre underhållsarbeten.

Riskbedömning

En stor risk skulle vara ett inkomstbortfall beroende på lägenheter utan bostadsrättsinnehavare och lokaler utan hyresgäster. Vi ser idag ingen sådan risk.

Ordförandens egna slutord

Föreningens ekonomi är god och stabil. Ekonomiska risker bedömer jag som små. Jag lutar mig fortfarande lugnt tillbaka. Åtminstone till år 2008.

		020901	010901
RESULTATRÄKNING	NOT	-030831	-020831
Nettoomsättning	1	11 002 859	10 909 141
Summa intäkter		11 002 859	10 909 141
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	- 6 962 650	- 6 595 809
Underhåll	4	- 600 022	- 501 885
Avsättning fond för yttre underhåll	5	- 1 068 000	- 1 217 000
Avskrivningar	6	- 1 041 305	- 1 039 629
Summa kostnader		- 9 671 977	- 9 354 323
Bruttoresultat		1 330 882	1 554 818
Finansiella poster			
Ränteintäkter		57 832	152 782
Räntekostnader		- 1 023 434	- 1 313 119
Utdelningar		2 000	0
Tomträttsavgäld		- 25 166	- 25 166
Summa finansiella poster		- 988 768	- 1 185 503
Skatter	7	- 933 403	- 892 956
ÅRETS RESULTAT		- 591 289	- 523 641

BALANSRÄKNING	NOT	030831	020831
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	35 545 049	36 586 354
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	8	700	700
Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar	9	0	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	200 700
Summa anläggningstillgångar		35 545 749	36 787 054
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 134 650	2 314 759
Kapitalkonto HSB Malmö		20 072	310 845
Kundfordringar		4 053	0
Övriga kortfristiga fordringar		665 479	27 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 724	125 861
Summa kortfristiga fordringar		2 915 978	2 779 321
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering		0	2 900 000
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		6 500	6 500
Tillfälligt förskott		20 000	0
Summa kassa och bank		26 500	6 500
Summa omsättningstillgångar		2 942 478	5 685 821
SUMMA TILLGÅNGAR		38 488 227	42 472 875

BALANSRÄKNING	NOT	030831	020831
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		916 785	916 785
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll	5	12 999 993	12 317 680
Dispositionsfond		1 169 033	1 692 674
Årets resultat		- 591 289	- 523 641
Summa fritt eget kapital		13 577 737	13 486 713
Summa eget kapital		14 494 522	14 403 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 150 888	24 631 277
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		405 232	172 970
Fond för inre underhåll	13	1 698 590	1 880 115
Skatteskulder		1 371 205	1 007 382
Övriga kortfristiga skulder		30 874	17 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 916	360 103
Summa kortfristiga skulder		3 842 817	3 438 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 488 227	42 472 875
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		52 717 000	52 717 000
varav i eget förvar		7 188 000	7 188 000
Ansvarsförbindelser			
	15		
HSB Malmö		2 480	2 650
Fastigo		10 313	7 266
		12 793	9 916

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

I väntan på BFNs Allmänna råd avseende underhållsfonder i bostadsrättsföreningar sker fondering (eller upplösning av fond) i resultaträkningen.
Fond för yttre underhåll har tidigare redovisats under "Avsättningar". Från och med 2003 års bokslut har fond för yttre underhåll omrubricerats till "Fritt eget kapital".
För att erhålla jämförbarhet mellan åren har anpassningar gjorts i uppställningen av balansräkning för föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning sker till underhållsfond enligt styrelsebeslut.

NOTER

1 Nettoomsättning

	020901-030831	010901-020831
Årsavgifter bostäder	10 245 972	10 245 972
Årsavgifter lokaler	561 732	561 732
Hyror	319 806	492 852
Avsättning inre fond	- 202 896	- 405 793
Övriga intäkter	78 245	14 378
Summa	11 002 859	10 909 141

2 Drift

	020901-030831	010901-020831
El	302 298	231 998
Uppvärmning	2 419 281	2 301 734
Vatten	561 258	517 058
Snörenhållning	16 713	17 094
Renhållning	524 696	435 989
Fastighetsförsäkringar	78 959	86 659
Kabel-TV	70 622	68 130

Fastighetsskatt*	765 430	742 127
Städ grundavtal	409 080	379 438
Trädgårdsskötsel grundavtal	308 979	287 718
Fastighetsskötsel extradebit	0	931
Trädgårdsskötsel extradebiter	26 929	24 384
Bolina	2 400	2 400
Telefon	5 727	6 925
Kontorsmaterial	4 831	21 011
Förbrukningsmaterial	9 182	1 422
Revisionsarvode BoRevision AB	13 017	14 456
Förvaltningsavtal HSB Malmö	271 826	260 244
Konsultarvoden	32 000	0
Bojour	0	15 156
Medlemsavgift HSB Malmö	106 000	106 000
Löner, ers. och soc.avgift (spec not 3)	886 624	893 704
Uttagsskatt	105 133	131 143
Utbildning	4 200	22 200
Övriga omkostnader**	37 465	27 888
Summa	6 962 650	6 595 809

*Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärdet som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2003 är 1,0 % för lokaldelen och 0,5 % för bostadsdelen.

**Posten "Övriga omkostnader" består av bl a kostnader för serviceavg till branchorg, stämman, fritidsverksamhet och övriga kostnader.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

Medelantalet anställda har varit 3 personer varav 1 kvinna och 2 män.

	020901-030831	010901-020831
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	134 300	131 480
Övriga ersättningar styrelse	3 840	5 500
Föreningsvalda revisorer	27 156	26 300
Vicevärd	163 693	139 331
Löner städning	185 269	131 827
Löner fastighetsskötsel	159 333	244 488
Övriga ersättningar	0	500
Bilersättningar	2 240	2 202
Sociala avgifter	190 384	193 053
Löneskatt	6 322	3 652
Premier för arbetsmarknadsförs	14 087	15 371
Summa	886 624	893 704

Av de sociala avgifterna är 38 431 kronor hänförliga till styrelsens medlemmar.

4 Underhåll

	020901-030831	010901-020831
Löpande underhåll fastigheten	562 624	471 318
Material i fastighetskötsel	37 398	30 567
Summa	600 022	501 885

5 Fond för yttre underhåll

Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan 1 232 000 kr.

	020901-030831	010901-020831
Ingående värde	12 317 680	11 380 422
Årets avsättning enligt styrelsebeslut	1 068 000	0
Avsättning enligt underhållsplan	0	1 217 000
Disponerat för årets periodiska underhåll	- 385 687	- 279 742
Utgående värde	12 999 993	12 317 680

6 Byggnader

På fastighetens byggnader har avskrivning ägt rum med belopp enligt 50-årig progressiv avskrivningsplan. Avskrivning t o m år 2048.

Ombyggnad 1 avser värdehöjande del av fönsterupprustning, soprum, tappvattenledningar, fasadrenovering och elinstallation. Avskrivning sker under åren 1994-2033 med rak avskrivning 2,5%, 1 000 000 kr om året.

	020901-030831	010901-020831
Ingående värde byggnader	13 264 300	13 264 300
Ingående ackumulerad avskrivning byggnader	- 7 677 946	- 7 638 317
Årets avskrivning byggnader	- 41 305	- 39 629
Ingående värde ombyggnad 1	40 000 000	40 000 000
Ingående ackumulerad avskrivning ombyggnad 1	- 9 000 000	- 8 000 000
Årets avskrivning ombyggnad 1	- 1 000 000	- 1 000 000
Utgående värde	35 545 049	36 586 354

Fastighetens taxeringsvärde: Kronor 145 223 000
härav mark: Kronor 45 669 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår: 1953

7 Inkomstskatt

Beskattning av bostadsrättsförening sker schablonmässigt enligt Lag om statlig inkomstskatt. Underlaget för beskattning är 3% av fastighetens taxeringsvärde, ökat med ränteintäkter och räntebidrag, minskat med räntekostnader och ev tomträttsavgäld. Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

8 Andelar

	030831	020831
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Summa	700	700

9 Aktieindexobligation

Föreningen köpte i september 1999 Svenska statens premieobligationer 1999:2, 100 st á 2 000 kr = 200 000 kr.

Placeringen återbetalades i november 2002 inklusive avkastning på 2 000 kr.

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	030831	020831
Förutbetald försäkring	82 537	76 303
Upplupna ränteintäkter	9 187	49 558
Summa	91 724	125 861

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	916 785	12 317 680	1 692 674	- 523 641
Förändring under året		682 313		
Disposition av föregående års resultat			- 523 641	523 641
Årets resultat				- 591 289
Belopp vid årets utgång	916 785	12 999 993	1 169 033	- 591 289

12 Skulder till kreditinstitut

LÅNGIVARE	RÄNTA	BELOPP	JUSTERAS	NÄSTA ÅRS AMORTERINGAR
Förfaller inom 1 år				
SBAB	4,93 %	2 961 688	2003-09-03	9 606
SBAB	5,47 %	1 252 970	2003-10-15	40 760
SBAB	4,33 %	4 106 230	2003-10-15	135 760
Förfaller mellan 1-5 år				
SBAB	4,98 %	8 875 000	2008-12-17	250 000
Förfaller senare än 5 år				
SEB Bolån	5,78 %	2 955 000	2012-09-28	60 000
Summa		20 150 888		496 126

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 496 126 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 670 258 kr.

13 Fond för inre underhåll

	030831	020831
Ingående värde	1 880 115	1 835 768
Avsättning	202 896	405 793
Uttag under året	- 384 421	- 361 446
Utgående värde	1 698 590	1 880 115

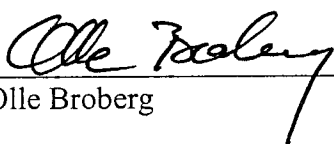
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

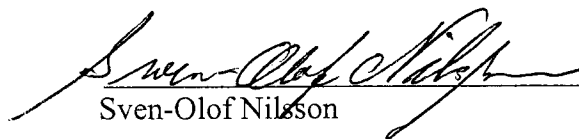
	030831	020831
Upplupna semesterlöner	86 852	47 006
Upplupna arbetsgivareavgifter	24 162	29 503
Upplupen fastighetsskötsel	58 647	80 577
Upplupen kostn. extern revisor	13 010	12 206
Upplupen renhållningskostnad	24 979	0
Upplupna räntekostnader	123 954	190 811
Övr uppl kostn, förutbet int	5 312	0
Summa	336 916	360 103

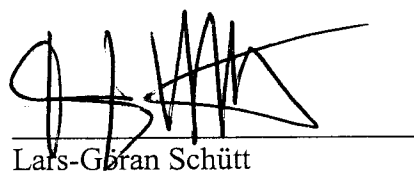
15 Ansvarsförbindelse

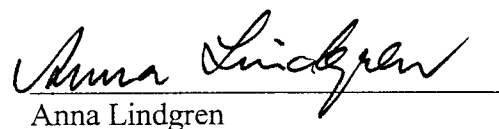
Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

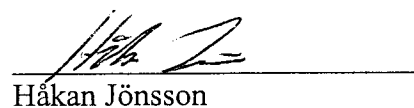
Malmö 2003-11-03


Olle Broberg


Sven-Olof Nilsson

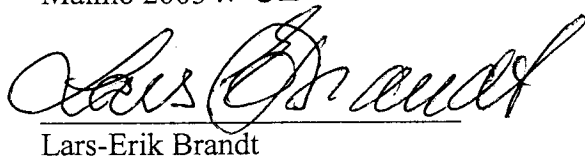

Lars-Göran Schütt

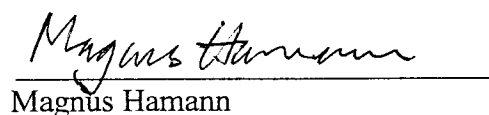

Anna Lindgren

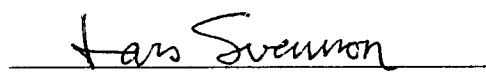

Håkan Jönsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits
Malmö 2003-11-03


Lars-Erik Brandt


Magnus Hamann


Lars Svensson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:S BRF ERIKSLUST I MALMÖ

Organisationsnummer 746000-5536

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF ERIKSLUST I MALMÖ för räkenskapsåret 2002-09-01 - 2003-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

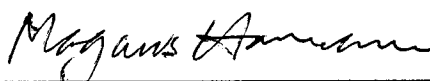
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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


Malmö 2003 - 11 - 03.



Lars-Erik Brandt



Magnus Hamann



Lars Svensson

BoRevision AB

Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma med Brf Erikslust den 25 november 2003

De i år avgående styrelseledmöterna, valda på två år, är enligt följande: Olle Broberg och Anna Lindgren som ordinarie samt Bibbi Lind Wiberg som suppleant. Styrelseledamöter valda på ytterligare ett år är Lars Göran Schütt och Håkan Jönsson. Eva Tuveesson har under mandatperioden avflyttat och avsagt sig att sitta mandatperioden ut. Sålunda har stämman att ta ställning till val av två ordinarie styrelseledamöter på två år, en styrelsesuppleant på två år samt en styrelsesuppleant på ett år. Valberedningen har inget förslag till styrelsesuppleant på ett år. Lars-Erik Brandt har avböjt omval som ordinarie revisor och Erik Gustafsson har avböjt omval som revisorssuppleant. Nedan följer valberedningens förslag till stämman.

Förslag till styrelse

Stämman har att välja

Ordinarie ledamot två år
Ordinarie ledamot två år
Suppleant två år
Suppleant ett år

Förslag på kandidater att välja

Olle Broberg	omval
Ulf Silbersky	nyval
Gunilla Szemenkar	nyval
vakant	fyllnadsval

Förslag till revision

Stämman har att välja

Ordinarie revisor ett år
Ordinarie revisor ett år
Revisorssuppleant ett år
Revisorssuppleant ett år

Förslag på kandidater att välja

Magnus Hamann	omval
Gunilla Brandt	nyval
Lars-Erik Brandt	nyval
Daniel Koverman	nyval

Förslag till valberedning

Stämman har att välja

Valberedning sammankallande
Valberedning
Valberedning

Förslag på kandidater att välja

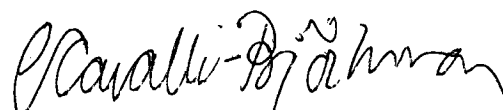
Jörgen Brorsson	omval
Margareta Ståhl	omval
Camilla Cavalli-Björkman	omval

Samtliga här ovan föreslagna kandidater har förklarat att de ställer sig till föreningens förfogande.

Valberedningen är enig i sitt förslag
Malmö i november 2003

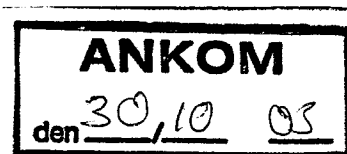

Jörgen Brorsson


Margareta Ståhl


Camilla Cavalli-Björkman

STYRELSEN

Erikslust



Ärende: MOTION
ang. boule-banan

Vid röstning på Extra stämman 22 sept. -03, ang. boule-banan, röstade 10 % vid en låg närvaro, att boule-banan skall försvinna (!!).

I en del demokratiska församlingar godkännes ej så ^{låg} närvaro, som underlag för beslut .

Bl.a av denna anledning anhåller jag hos Styrelsen om omprövning av röstningen den 22 sept.

Följande skäl och förslag åberopas:

1. Det låga resultatet (10 %) är inget adekvat underlag för att riva ett dyrbart objekt.
2. Förslag att varje hem i föreningen får hem förtryckt Enkät-blankett med ja - nej alternativ. (Exp. Brevlådan exp. 10 dagar.)
3. Alt. telefonröstning till 40-50 % av medlemskåren.
4. Metoden ger större röstunderlag och därigenom bättre täckning till områdets medlemmar.
5. Metoden som användes den 22 Sept. med personlig närvaro kan vara svårt, eftersom en stor del av folket är barnfamiljer numera och förvärvsarbetare med begränsad tid att gå på möten.
6. Förslag: Boule-banan som ligger " naken " omgärdas av prydnads-buskar.

Inga rykten får spridas över hustaken i Malmö, att man ute på Erikslust tänker riva sin boule-bana!

Bert Olsson

.Läg..166... .

Brf Erikslust
Malmö

ANKOM

MOTION till ordinarie föreningsstämman 2003.11.25 ang BOULBANAN på gården
Mellanhedsgatan 22.

den 1/10 03

NR 2

Undertecknad föreslår att beslutet vid extra föreningsstämman 2003.09.22
ang rubr. banas avlägsnande tages upp till omprövning.

Jag föreslår vidare att stämman beslutar att från den nuvarande banan avstycka
en mindre bouldana med längden 10 m och bredden 4 m. Yta A

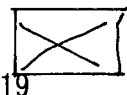
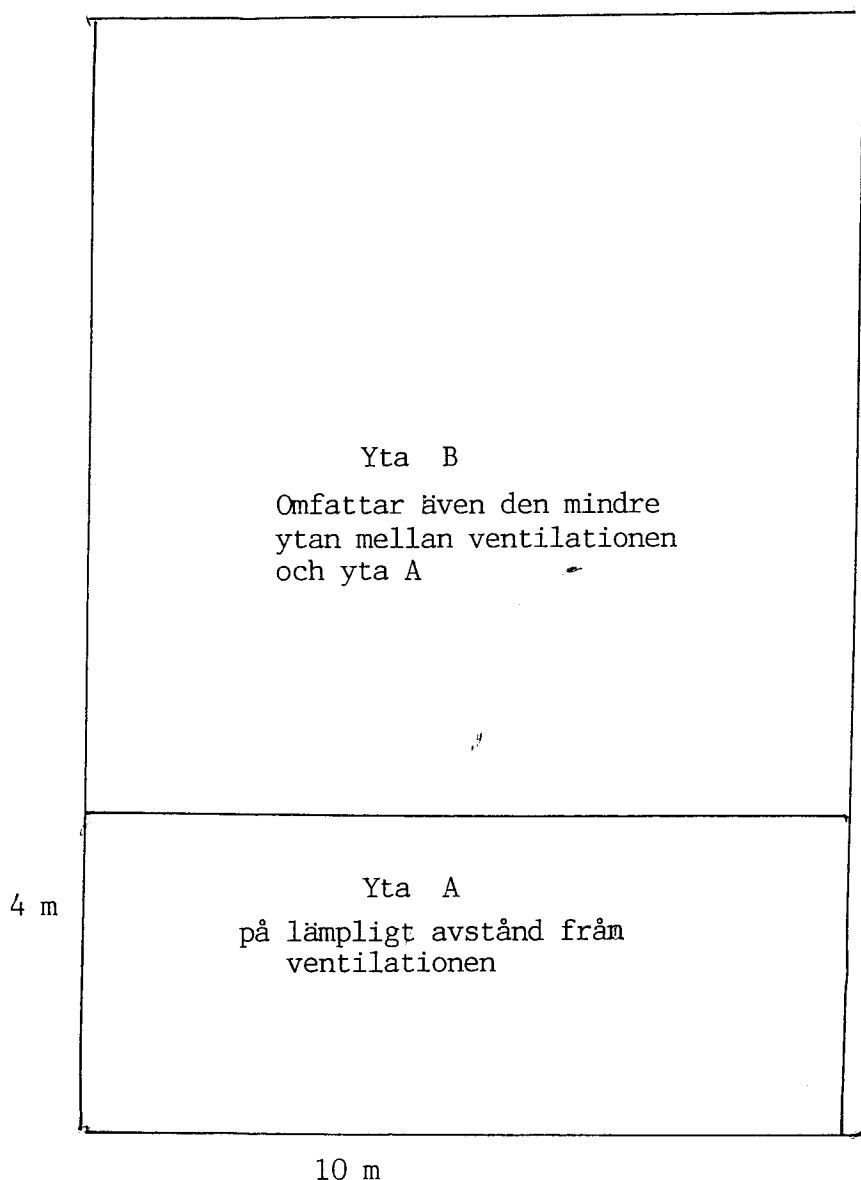
Dessutom föreslår jag att ytan B göres något kupig (med ex låga kullar)
samt att hela ytan besås med gräs. Ev även med lämplig vegetation.

Slutligen föreslår jag mötet anmoda styrelsen vidtaga åtgärder för att snarast
ställa den föreslagna bouldanan i spelbart skick.

Erikslust 2003.09.30

Lennart Johansson
Lennart Johansson

~~ANKOM~~



ventilation

19

Mellanhedsgatan

MOTION

För behandling vid ordinarie föreningsstämma november 2003 i Brf. Erikslust

Efter ett antal års förfrågan i styrelsen Erikslust och föga resultat vänder jag nu min tilltro till ordinarie stämma att ta upp ärendet som motion.

Ärende : Anordnande av julbelysning i ett befintligt träd eller buske på alla våra gårdar med start julen 03.

Malmö som ovan

Bibbi Lind Wiberg

Bibbi Lind Wiberg lägenhet 383



HSB:s Bostadsrättsförening ERIKSLUST i Malmö

Styrelsens yttrande över inkomna motioner till Ordinarie Stämma 2003-11-25.

Till Årsstämman har inkommit tre motioner över vilka Styrelsen här avger sitt yttrande.

1. Motion från Bert Olsson ang boulebanan.

Vi tillstyrker Bert Olssons förslag.

Boulebanan är en av flera andra av Styrelsen vidtagna åtgärder för att skapa gemenskap inom Föreningen.

I vår plan med boulebanan ingick inte att servera ett färdigt projekt.

Vår ursprungliga avsikt var att boulebanan efterhand skulle omges av tex buskar, växter, kanske någon spalje, kanske av trädgårdsmöbler och bänkar.

Ni medlemmar skulle medverka till utformningen. Medlemmars, din egen, påverkan på kringmiljön är också något som bidrar till gemenskap inom vår Förening.

2. Motion från Lennart Johansson ang boulebanan.

Vi avstyrker Lennart Johanssons förslag.

Den enligt förslaget kvarvarande rektangeln ger inte möjlighet till den gemenskap inom Föreningen som var avsikten med en boulebana.

3. Motion från Bibbi Lind Wiberg ang julbelysning på gårdarna.

Vi avstyrker Bibbi Lind Wibergs förslag,

Det förslag till julbelysning Bibbi själv presenterade under sin tid i Styrelsen antogs inte av Styrelsen då det ansågs vara byggt på osäkra grunder, inte minst vad gällde kostnaderna.

I skrivande stund pågår samtal med en tänkbar leverantör om julbelysning på gårdarna, med ett för oss attraktivt, långsiktigt kostnadseffektivt, koncept.