

Brf Erikshäll


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erikshäll får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Pga rådande Corona-pandemi hölls en begränsad ordinarie föreningsstämma den 2021-05-26.

Antalet medlemmar per 2021-12-31 var 80 stycken (föregående år 82).

Styrelse

Stefan Andersson	ordförande
Petri Princis	kassör
Dick Uddström	sekreterare
Jorma Mykkänen	vice ordförande

Andreas Ylve	suppleant
Christian Karlsson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stig Carlsson	ordinarie
Nils Nilsson	ordinarie

Angelica Ström	suppleant
----------------	-----------

Valberedning

Angelica Ström	(sammankallande)
Helén Eidenberg	

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Erikshäll har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Prästkragen 1. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1957–1958.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

nr 58	från Vickie Persson	till Mattias Eriksson
nr 56	från Vahi Araveken Khatchek Kevorkian	till Nikolaos Manikas
nr 7	från Erik Carlsson	till Sreedhar Mallempati (50%) & Roopa Jaichandranaidu (50%)
nr 65	från Maria Johansson	till Philip Rosenlund (50%) & Tina Styve (50%)
nr 20	från Milad Hanna	till Hanna Piatrova

nr 39	från Tim Näslund	till Niclas Graham
nr 18	från Jack Ekenberg db (50%) Naemi Andersson db (50%)	till Jacob Hadodo
nr 34	från Gunnila Soldatic (50%) Ferucio Soldatic	till Ebraheem Helaly

Föreningen upplåter 65 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 hyreslägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra (Anticimex).

På föreningens fastighet finns 43 parkeringsplatser varav 41 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster samt 2 används som gästparkering. Föreningen har också 25 st varmgarage.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Resultat och ställning

Belopp i kr	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 000 895	3 003 979	2 993 915	2 991 883	2 958 787	2 977 029
Rörelseresultat	244 518	800 794	852 954	752 858	139 015	-859 957
Resultat efter finansiella poster	19 473	545 573	585 822	435 363	-215 775	-1 272 261
Balansomslutning	18 611 972	18 809 318	18 276 924	17 999 016	17 792 798	17 713 054
Soliditet (%)	7,8	7,6	4,9	1,7	-0,7	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av leverantör för bredband och TV-leverantör till Telia.
Renovering av garagedörrar genomfördes under vår/sommaren.
Postnord har ställt upp 2st paketboxar utanför pizzerian.

Underhåll

Föreningen har genomfört och planerar att genomföra underhåll enligt nedan;

Tidigare utfört underhåll

2007	Nya 3-glas fönster (Leiab)
2008	Sotning samt byte till låsbara radiatorventiler Brandvarnare sattes upp i alla lägenheter
2009	Nya tvättmaskiner i blå samt grön tvättstuga Ny avfuktare i ett av blå torkrum Nya fönster i affärslokaler
2011	Nya temp- och tryckreglerade fläktar Erikshällsgatan 13-23 (RZA med flödesuttag, duktos och vibrationsdämpare samt FKP-omriktare med kaplingsklass IP54 och inbyggd regulator samt tryckgivare)
2012/2013	Stambyte samt byte av elcentral i lägenheterna
2014	Ny torktumlare i blå tvättstuga

	Ny avfuktare i gröna torkrummet
2015	Tilläggsisolering av vinden Liljevalchsgatan 24 utfördes av Cremab
2016	Ny temp- och tryckreglerade fläkt Liljevalchsgatan 24 Ny fasad samt isolering av Liljevalchsgatan 24 OVK genomfördes i januari samt Byte av brandvarnare i alla lägenheter Nytt avtal med C-Sam gällande TV och bredband
2017	Ny värmecentral samt ChemiClean anlätades av att avlägsna avlagringar i värmesystemet De gamla sopnedkassen isolerades
2018	Ny torktumlare i grön tvättstuga
2019	Avtal om erbjudande av byte till säkerhetsdörrar
2021	Renovering av garagedörrar
2021	Beställning av utbyte till rörelsestyrda LED-ljus i trapporna och källargångar

Planerat underhåll 2022

Utbyte markkabel för utebelysning
Byte av armaturer och ledningar i vinden
Genomlysning av asfaltsytor, plantering och sockel
Genomlysning av skyddsrummen

Händelser efter årsbokslutet

Utbyte till rörelsestyrda LED-ljus i trapporna och källargångar

Avgifter och hyror

Enligt styrelsebeslut förblev avgifter och hyror oförändrade under året.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (kr)	3 000 895	3 003 979	2 993 915	2 991 883	2 958 787
Resultat efter fin. poster (kr)	19 473	545 573	585 822	435 363	-215,775
Soliditet (%)	7,8	7,6	4,9	1,7	-0,7
Balansomslutning	18 611 972	18 809 318	18 276 924	17 999 016	17 792 798
Rörelseresultat	244 518	800 793	852 954	752 858	139 015

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	456 000	220 086	304 908	848 858	-941 225	545 573	1 434 199
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			136 944		-136 944		
Balanseras i ny räkning					545 573	-545 573	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-					-
Årets resultat						19 473	19 473
Belopp vid årets utgång	456 000	220 086	441 852	848 858	-532 596	19 473	1 453 672

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Dispositionsfond*	848 858
Balanserat resultat	-532 596
Årets resultat	19 473
Totalt	335 735
Avsättning till yttre fond**	136 944
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	198 791
Summa	335 735

*I resultatdispositionen klassificeras dispositionsfond till balanserat resultat.

**Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 000 895	3 003 979
Övriga rörelseintäkter		1 320	2 415
Summa rörelseintäkter		3 002 215	3 006 394
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 435 106	-1 881 033
Övriga externa kostnader	4	-7 998	-6 000
Personalkostnader och arvoden	5	-91 129	-91 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 464	-226 597
Summa rörelsekostnader		-2 757 697	-2 205 601
Rörelseresultat		244 518	800 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 213	-255 526
Summa finansiella poster		-225 045	-255 220
Resultat efter finansiella poster		19 473	545 573
Resultat före skatt		19 473	545 573
Årets resultat		19 473	545 573

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 448 246	15 671 710
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 448 246	15 671 710
Summa anläggningstillgångar		15 948 246	16 171 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		415	6 430
Övriga fordringar		60 089	56 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 930	58 669
Summa kortfristiga fordringar		156 434	121 756
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 507 292	2 515 852
Summa kassa och bank		2 507 292	2 515 852
Summa omsättningstillgångar		2 663 726	2 637 608
SUMMA TILLGÅNGAR		18 611 972	18 809 318

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		456 000	456 000
Fond för yttre underhåll		441 852	304 908
Övriga fonder		220 086	220 086
Summa bundet eget kapital		1 117 938	980 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		848 858	848 858
Balanserat resultat		-532 596	-941 225
Årets resultat		19 473	545 573
Summa fritt eget kapital		335 735	453 206
Summa eget kapital		1 453 673	1 434 200
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 475 379	16 713 055
Summa långfristiga skulder		16 475 379	16 713 055
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		216 610	225 915
Skatteskulder		12 872	23 399
Övriga skulder		15 588	17 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 850	395 161
Summa kortfristiga skulder		682 920	662 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 611 972	18 809 318

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 593 462	2 593 028
Hyror	394 119	400 795
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 314	10 156
	3 000 895	3 003 979

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	223 574	227 671
Städning	85 150	67 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 799	5 646
Trädgårdsskötsel	2 088	47 023
Snöröjning	57 018	34 774
Reparationer	148 211	114 634
El	106 933	57 246
Uppvärmning	682 616	641 503
Vatten	130 505	135 148
Sophämtning	78 838	72 798
Försäkringspremie	71 350	67 622
Självrisk	3 500	-
Fastighetsavgift bostäder	96 294	94 314
Fastighetsskatt lokaler	32 480	32 480
Övriga fastighetskostnader	5 443	3 324
Kabel-tv/Bredband/IT	117 052	73 740
Förvaltningsarvode ekonomi	170 606	163 943
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 558	2 385
Panter och överlåtelse	20 232	13 303
Juridiska åtgärder	401	16 688
Övriga externa tjänster	9 458	9 291
	2 055 106	1 881 033
Underhåll		
Garage	380 000	-
	380 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 435 106	1 881 033

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 998	-
Revisionarvode	6 000	6 000
Summa	7 998	6 000

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	70 950	71 100
Sociala kostnader	20 179	20 871
	91 129	91 971

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 356 335	21 356 335
-Mark	235 000	235 000
	21 591 335	21 591 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 919 625	-5 696 161
-Årets avskrivning enligt plan	-223 464	-223 464
	-6 143 089	-5 919 625
Redovisat värde vid årets slut	15 448 246	15 671 710
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 866 000	30 866 000
Mark	14 782 000	14 782 000
	45 648 000	45 648 000
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	3 248 000	3 248 000
	45 648 000	45 648 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	369 219	369 219
	369 219	369 219
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-369 219	-366 086
-Årets avskrivning enligt plan	-	-3 133
	-369 219	-369 219
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 507 292	2 515 852
Summa	2 507 292	2 515 852

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek -095	2025-12-01	1,15%	1 725 121	-17 424	1 742 545
Stadshypotek -40	2025-09-30	1,35%	3 257 100	-32 900	3 290 000
Stadshypotek -38	2022-09-30	1,30%	3 106 500	-32 700	3 139 200
Stadshypotek -39	2023-09-30	1,66%	2 561 200	-100 000	2 661 200
Stadshypotek -395	2023-12-30	1,10%	1 327 500	-15 000	1 342 500
Stadshypotek -98	2022-01-14	1,70%	850 000	-	850 000
Stadshypotek -96	2023-12-01	1,10%	495 000	-5 000	500 000
Stadshypotek -61	2022-06-30	1,53%	1 583 750	-17 500	1 601 250
Stadshypotek *-28	2023-06-30	0,94%	1 569 208	-17 152	1 586 360
			16 475 379	-237 676	16 713 055

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 273 000	17 273 000
Summa ställda säkerheter	17 273 000	17 273 000

Not 11 Eventualförpliktelser

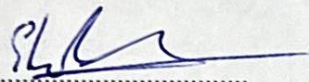
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

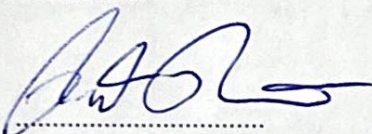
Södertälje 2022 -



Stefan Andersson
Ordförande



Jorma Mykkänen
Styrelseledamot



Petri Princis
Styrelseledamot

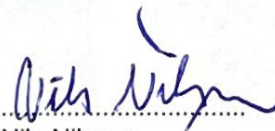


Dick Uddström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 21



Stig Carlsson
Föreningsvald revisor



Nils Nilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erikshäll i Södertälje.
Organisationsnummer 715600-1641.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Erikshäll i Södertälje för räkenskapsåret 2021

Det är styrelsen som ansvarar 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. 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 revisionen 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 eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

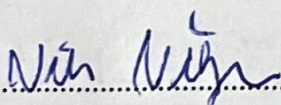
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen


Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan förmedla ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Södertälje den 2022-09-21



Nils Nilsson



Stig Carlsson