

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Erikshöjd
Org nr: 769610-3055



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Erikshöjd får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 68%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 893 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 763 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munken 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 184 lägenheter samt 16 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Rektorsgatan 1-9 och Kopparmöllegatan 8-14 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Varav Hyresrätter
32	72	24	50	6	184	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler.	Garage	P-platser
16	20	8

Årets taxeringsvärde 208 611 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 208 611 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

B

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 175 och planerat underhåll för 188. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	3 031
Lokaler	21 739
Gemensamma utrymmen	141 320
Installationer	12 718
Markytor	8 747

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Kjellberg	Ordförande	2021
Benjamin Albertsson	Ledamot	2022
Magnus Bengtsson	Ledamot	2021
Åsa Holmqvist	Ledamot	2021
Fredrik Börjesson	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Sanfridsson	2021
Eva Broberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har renovering av fasad och balkong slutförts. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

B

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 372	12 406	12 153	12 022	11 876
Resultat efter finansiella poster	870	1 236	992	958	-1 870
Årets resultat	870	1 236	992	958	-1 870
Resultat exklusive avskrivningar	4 763	5 010	4 704	4 664	1 834
Balansomslutning	254 138	251 773	253 591	255 131	256 295
Soliditet %	54	53	52	51	51
Likviditet %	68	183	415	227	125

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av beskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 395 220	936 032	0	-9 862 194	1 236 108
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 236 108	-1 236 108
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	738 929	661 071			
Årets resultat					870 402
Vid årets slut	142 134 149	1 597 103	0	-8 626 086	870 402

8

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 626 086
Årets resultat	870 402
Summa	-7 755 684
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	

Att balansera i ny räkning i kr - 7 755 684

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 372 175	12 405 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	536 745	787 074
Summa rörelseintäkter		12 908 920	13 192 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 883 618	-5 724 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-781 584	-687 792
Personalkostnader	Not 6	-200 305	-192 890
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 892 655	-3 773 719
Summa rörelsekostnader		-10 758 162	-10 378 601
Rörelseresultat		2 150 758	2 814 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 126	8 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 282 482	-1 586 609
Summa finansiella poster		-1 280 356	-1 578 104
Resultat efter finansiella poster		870 402	1 236 108
Årets resultat		870 402	1 236 108

B

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	251 936 287	243 262 555
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	66 929	68 836
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	3 828 240
Summa materiella anläggningstillgångar		252 003 216	247 159 631
Summa anläggningstillgångar		252 003 216	247 159 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	931	94 693
Övriga fordringar	Not 14	265 483	252 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	265 264	258 670
Summa kortfristiga fordringar		531 678	605 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 603 611	4 026 650
Summa kassa och bank		1 603 611	4 026 650
Summa omsättningstillgångar		2 135 289	4 632 333
Summa tillgångar		254 138 505	251 791 964

3

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 134 149	142 331 252
Upplptelseavgifter		1 597 103	
Summa bundet eget kapital		143 731 252	142 331 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 626 086	-9 862 194
Årets resultat		870 402	1 236 108
Summa fritt eget kapital		-7 755 684	-8 626 086
Summa eget kapital		135 975 568	133 705 166
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	115 036 250	115 550 000
Summa långfristiga skulder		115 036 250	115 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	411 000	0
Leverantörsskulder		217 331	857 419
Skatteskulder		18 264	8 696
Övriga skulder	Not 18	116 915	39 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 363 177	1 631 566
Summa kortfristiga skulder		3 126 687	2 536 798
Summa eget kapital och skulder		254 138 505	251 791 964

B

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	870 402	1 236 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 892 655	3 773 719
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 763 057	5 009 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	74 005	-89 003
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	178 889	964 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 015 951	5 885 691
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	3 828 240	-3 828 240
Investeringar i byggnader & mark	-12 564 480	0
Investeringar i inventarier		-32 847
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 736 240	-3 861 087
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-102 750	-4 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 297 250	-4 000 000
Årets kassaflöde	-2 423 039	-1 975 396
Likvidamedel vid årets början	4 026 650	6 002 046
Likvidamedel vid årets slut	1 603 611	4 026 650
Uppllysning om betalda räntor		
Upplupen räntekostnad 156 700:-, erlagda räntor 1 282 482:-, erhållen ränta 7 943:-		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Betydande komponenter har delats in i komponenter med separata avskrivningstider.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande huvudkomponenter är vid räkenskapsårets utgång identifierade:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Huvudkomponent	Avskrivningstid
Dörrar	30-40 år
Elinstallationer	30-50 år
Fasader	40-60 år
Fönster	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	10-20 år
Tekniska installationer	20-40 år
Stomme	80-120 år
Tak	35-50 år
Tvättstugeanpassningar	10-20 år
El, VA, Ventilation	30-50 år
Inventarier och maskiner	40-60 år
Markanläggningar	50-70 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

B

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 253 474	10 215 612
Hyror, bostäder	188 823	257 880
Hyror, lokaler	1 814 673	1 758 972
Hyror, garage	156 000	156 000
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyror, övriga	1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 346	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 163	-13 089
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-6 000
Rabatter	-40 578	0
Vattenavgifter	996	851
Debiterad fastighetskatt-	24 096	23 513
Summa nettoomsättning	12 372 175	12 405 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	43 593	30 290
Fakturerade kostnader	720	13 845
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Erhållna statliga bidrag	20 288	0
Övriga rörelseintäkter	45 822	4 011
Försäkringsersättningar	426 321	738 927
Summa övriga rörelseintäkter	536 745	787 074

8

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-187 555	-97 115
Reparationer	-1 175 233	-1 270 903
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-389 096	-379 528
Försäkringspremier	-154 133	-150 406
Kabel- och digital-TV	-351 298	-341 240
Sotning	-15 847	0
Obligatoriska besiktningar	-167 064	-96 031
Bevakningskostnader	0	-15 282
Förbrukningsinventarier	-22 863	-27 526
Vatten	-412 216	-404 343
Fastighetsel	-291 285	-289 561
Uppvärmning	-1 607 502	-1 692 805
Sophantering och återvinning	-171 946	-173 381
Förvaltningsarvode drift	-937 580	-786 079
Summa driftskostnader	-5 883 618	-5 724 201

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-530 990	-559 379
Lokalkostnader	-615	-915
Hyra inventarier & verktyg	0	-296
IT-kostnader	0	-10 216
Arvode, yrkesrevisorer	-17 055	-12 884
Övriga förvaltningskostnader	-14 194	-6 507
Kreditupplysningar	-5 310	-3 456
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 694	-28 604
Kontorsmateriel	-3 062	-888
Telefon och porto	-12 842	-47 334
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-94 273	0
Köpta tjänster	-2 783	-2 488
Konsultarvoden	-48 500	-7 485
Bankkostnader	-2 599	-2 278
Övriga externa kostnader	-5 665	-5 062
Summa övriga externa kostnader	-781 584	-687 792

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-152 415	-145 859
Sociala kostnader	-47 890	-47 031
Summa personalkostnader	-200 305	-192 890



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 874 254	-3 755 811
Avskrivning Markanläggningar	-16 494	-16 494
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 250	-1 250
Avskrivning Installationer	-657	-164
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 892 655	-3 773 719

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 943	7 724
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	781
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 126	8 505

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 282 482	-1 523 281
Övriga räntekostnader	0	-16
Övriga finansiella kostnader	0	-63 312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 282 482	-1 586 609



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	225 038 202	225 038 202
Mark	51 490 918	51 490 918
Markanläggning	962 666	962 666
	277 491 786	277 491 786
Årets anskaffningar		
Byggnader	12 564 480	0
	12 564 480	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-8 022 638	0
	-8 022 638	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 033 628	277 491 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 923 192	-30 167 381
Markanläggningar	-306 038	-289 544
	-34 229 230	-30 456 925
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 874 254	-3 755 811
Årets avskrivning markanläggningar	-16 494	-16 494
	-3 890 748	
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangering byggnader	8 022 638	
	8 022 638	-3 772 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 097 340	-34 229 230
Restvärde enligt plan vid årets slut	251 936 287	243 262 556
Varav		
Byggnader	199 805 236	191 115 010
Mark	51 490 918	51 490 918
Markanläggningar	640 134	656 628
Taxeringsvärden		
Bostäder	253 000 000	253 000 000
Lokaler	12 616 000	12 616 000
Totalt taxeringsvärde	265 616 000	265 616 000
<i>varav byggnader</i>	<i>139 600 000</i>	<i>139 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>126 016 000</i>	<i>126 016 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	62 500	62 500
Installationer	32 847	32 847
	95 347	62 500
Årets anskaffningar		
Installationer	0	32 847
	0	32 847
	95 347	95 347
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 347	-25 097
Installationer	-164	0
	-26 511	-25 097
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 250	-1 250
Installationer	-657	0
	-1 907	-1 250
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 597	-26 347
Installationer	-821	0
	-28 418	-26 347
	66 929	69 000
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Inventarier och verktyg	34 903	69 000
Installationer	32 026	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående project – Fasad balkongrenovering	0	3 828 240

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 076	106 293
Kundfordringar	-5 145	-11 600
	931	94 693

B

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	258 161	229 601
Momsfordringar	7 322	22 719
Summa övriga fordringar	265 483	252 320

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 281	154 133
Förutbetald kabel-tv-avgift	87 995	87 772
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	988	16 764
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 264	258 670

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	61 226	1 109 571
Transaktionskonto	1 542 385	2 917 078
Summa kassa och bank	1 603 611	4 026 650

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	115 447 250	115 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-411 000	
Långfristig skuld vid årets slut	115 036 250	115 550 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,36%	2021-11-28	45 000 000,00	0,00	0,00	45 000 000,00
SWEDBANK	1,73%	2022-03-25	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	1,73%	2022-03-25	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SEB	0,77%	2022-11-28	20 550 000,00	0,00	102 750,00	20 447 250,00
Summa			115 550 000,00	0,00	102 750,00	115 447 250,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller under 2021. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2021.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

B

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	115 895	38 097
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	1 020	1 020
Summa övriga skulder	116 915	33 117

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	156 700	176 404
Upplupna elkostnader	36 092	26 598
Upplupna vattenavgifter	35 472	0
Upplupna värmekostnader	265 188	259 623
Upplupna kostnader för renhållning	10 758	0
Upplupna styrelsearvoden	167 207	186 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 322	14 365
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 022 438	968 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 363 177	1 631 566

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	160 000 000	160 000 000



Not 23 Eventualförpliktelser

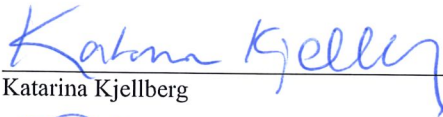
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

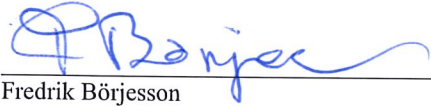
Helsingborg 2021-03-04
Ort och datum



Katarina Kjellberg



Benjamin Albertsson



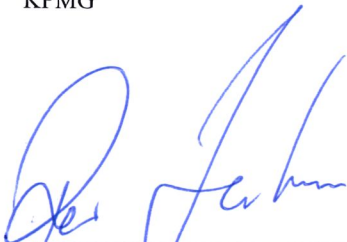
Fredrik Börjesson



Åsa Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05

KPMG



Per Jakobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erikshöjd, org. nr 769610-3055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erikshöjd för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Erikshöjd för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

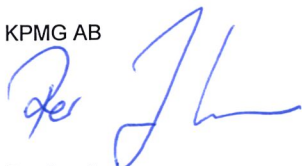
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

2021-03-05

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Erikshöjd

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Erikshöjd i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



