

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen utgörs av fastigheten Malmö Erikstorp 3 med adress Erikstorpsgatan 8. Fastigheten innehåller 20 bostäder. Byggnaden uppfördes 1944.

Föreningens verksamhet har startat under 2008 genom att fastigheten Malmö Erikstorp 3 förvärvades för 2 525 532 kr via ett transportköp. Därefter har uppskrivning skett med 18 546 118 kr, sammanlagt initialt anskaffningsvärde uppgår således till 21 071 650 kr. Därefter har ytterligare aktiveringar skett med 4 442 921 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna har skett under 2008 då fastigheten tillträtts.

Av de 20 st lägenheterna är 18 st upplåtna som bostadsrätt och 2 st som hyresrätt. Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser gjorts. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarna genom Proinova Agency AB.

Styrelsens sammansättning
Ordinarie ledamöter:

Viveka Ericsson
Lars Möldener
Eva Wulff

Företagets säte är Malmö

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013**
Nettoomsättning	878 289	900 014	923 619	927 888	872 338
Res. efter finansiella poster	-64 434	-23 326	10 951	-139 122	-170 864
Balansomslutning	24 271 030	24 389 981	24 548 711	23 242 937	23 412 690
Soliditet (%)	71,42	71,33	61,17	55,28	55,47

*Definitioner av nyckeltal, se noter

** Från och med 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tilläpade företaget Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte gjort någon avgiftshöjning under året.

Viktiga avtal för fastigheten

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Lifra L&B i Malmö AB tom 2017-12-31.

El levereras av Teljeenergi.

Fjärrvärme tillhandahålls av E.ON Försäljning AB.

För vatten, avlopp och renhållning finns avtal med VA SYD.

Ett flertal leverantör anlitas för övriga fastighetstjänster.

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	16 936 554	2 043 602	-1 581 323
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Årets förlust	0	0	-64 434
Belopp vid årets utgång	16 936 554	2 043 602	-1 645 757

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans behandling finns
balanserad förlust

-1 581 323

årets förlust

-64 434

-1 645 757

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-1 645 757

-1 645 757

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	878 289	900 014
Övriga rörelseintäkter		75 105	105 310
		<hr/> 953 394	<hr/> 1 005 324
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-594 113	-611 798
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-300 405	-296 734
		<hr/> -894 518	<hr/> -908 532
Rörelseresultat		58 876	96 792
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-123 310	-120 119
		<hr/> -123 310	<hr/> -120 118
Resultat efter finansiella poster		-64 434	-23 326
Årets resultat		<hr/> -64 434	<hr/> -23 326

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 442 202	23 674 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	<u>8 635</u>	<u>11 099</u>
		23 450 837	23 685 897
Summa anläggningstillgångar		23 450 837	23 685 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>10 248</u>	<u>28 153</u>
		10 248	28 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>809 945</u>	<u>675 931</u>
Summa kassa och bank		809 945	675 931
Summa omsättningstillgångar		820 193	704 084
SUMMA TILLGÅNGAR		24 271 030	24 389 981

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatskapital

Upplåtelseavgift

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31

2016-12-31

16 936 554

2 043 602

18 980 156

-1 581 323

-64 434

-1 645 757

17 334 399

6 680 000

6 680 000

22 445

51 657

182 529

256 631

24 271 030

16 936 554

2 043 602

18 980 156

-1 557 997

-23 326

-1 581 323

17 398 833

6 680 000

6 680 000

107 642

49 955

153 551

311 148

24 389 981

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		58 876	96 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		300 405	296 734
Erhållen ränta m.m.		0	1
Erlagd ränta		-123 310	-120 119
Betald inkomstskatt		0	1 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		235 971	274 424
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		17 905	-20 047
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-85 197	-4 898
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		45 925	32 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		214 604	282 457
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-65 345	-79 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 345	-79 110
Finansieringsverksamheten			
Försäljning lägenhet		0	2 405 500
Amortering långfristiga lån		0	-2 570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-164 500
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		149 259	38 847
Likvida medel vid årets slut		675 931	637 084
Kvar att fördela		-15 245	0
Likvida medel vid årets slut		809 945	675 931

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Byggnaden är uppdelad i totalt 11 komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15 till 100
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	755 424	750 454
	Hysesintäkter bostäder	138 109	149 560
		893 533	900 014
Not 3	Fastighetskostnader	2017	2016
	Att fördela	-15 245	0
	Fastighetsskötsel och städning	63 668	58 007
	Fastighetsunderhåll	32 968	31 832
	Driftskostnader	327 326	300 833
	Administrativa kostnader	80 577	82 959
	Styrelsearvode	58 900	51 500
	Sociala avgifter	19 619	13 186
	Fastighetsavgifter/-skatt	26 300	25 360
	Försäkringsskador	0	48 121
		609 358	611 798
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
	Räntekostnader fastighetskrediter	123 046	119 860
	Övriga räntekostnader	264	259
		123 310	120 119

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 449 226	25 370 116
	Inköp	65 345	79 110
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 514 571	25 449 226
	Ingående avskrivningar	-1 774 428	-1 480 157
	Årets avskrivningar	-297 941	-294 271
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 072 369	-1 774 428
	Utgående redovisat värde	23 442 202	23 674 798
	Redovisat värde byggnader	15 401 164	15 667 593
	Redovisat värde markanläggningar	33 833	0
	Redovisat värde mark	8 007 205	8 007 205
		23 442 202	23 674 798
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	20 000 000	20 000 000
	varav byggnader:	10 400 000	10 400 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 625	24 625
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 625	24 625
	Ingående avskrivningar	-13 526	-11 063
	Årets avskrivningar	-2 464	-2 463
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 990	-13 526
	Utgående redovisat värde	8 635	11 099
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Interimsfordringar	10 248	9 530
	Förutbetald försäkringspremie	0	18 623
		10 248	28 153
Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	6 680 000	6 680 000
	2 370 000 kr 1,50%, förlängningsdag 2021-09-30		
	1 460 000 kr 1,45%, förlängningsdag 2019-09-30		
	2 000 000 kr 1,46%, förlängningsdag 2020-07-30		
	850 000 kr 1,32%, förlängningsdag 2020-06-01		
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Att fördela	-15 245	0
	Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	63 339	72 934
	Upplupna räntekostnader	18 218	17 522
	Övriga upplupna kostnader	116 217	63 095
		197 774	153 551

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Brf Erikstorp 8

Org.nr. 769617-5376

NOTER

Not 11 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

10 150 000

10 150 000

Malmö den 26 april 2018



Viveka Ericsson



Lars Möldener



Eva Wulff

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2018



Paul Hansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Erikstorp 8
organisationsnummer 769617-5376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erikstorp 8 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Erikstorp 8 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 2 maj 2018



Paul Hansson
Auktoriserad revisor