



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erikshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Martin Thörnquist	Ordförande
Jonas Gruvö	Ledamot
Dan Jansson	Ledamot
Ingrid Svensson Rogius	Ledamot
Ulla Alvinberg	Suppleant
Olof Cederqvist	Suppleant
Mats Oredsson	Revisor
Roland Levin	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Afroditia Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Mats Oredsson	Ordinarie Intern	Revisor
Roland Levin	Suppleant Intern	Revisorsuppleant

Valberedning

Elisabeth Cederqvist
Ann Roos Hansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 14	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

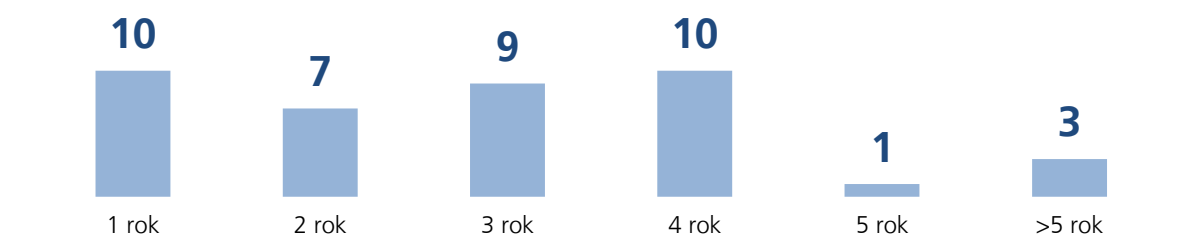
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 393 m², varav 3 075 m² utgör lägenhetsyta och 1 318 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Läkarpraktik	43 m ²	Tillsvidare
Tandläkare	88 m ²	Tillsvidare
Frisör	70 m ²	Tillsvidare
Utbildningsföretag	785 m ²	Tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markarbete/plattsättning framsida	2020
Byte av takplåt, hisschakt, skorstenar, takfönster	2020
Mätsystem för gemensam el, ny elservis	2019
Garagebelysning, ny	2018
Källargångsbelysning, ny	2018
Tvättmaskin, ny	2018
Garageuppfart, åtgärder	2018 - 2019
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus	2018
Elcentral i källare, uppgradering	2018
Trapphusbelysning, ny	2018
Obligatorisk VentilationsKontroll	2018 - 2021
Frånluftsfläktar	2017
Fasad, renovering, lokal (frisör)	2017
Relining, hela fastighetens avloppsrör	2016 - 2017
Tappvattenledningar, nya	2012
Ventilation, ny, vissa lokaler	2012
Tegeltak, nytt	2008
Planerat underhåll	År
Torktumlare, utbyte	2021
Fönster, byte samt byte burspråkstak (2 st)	2021
Trappräcke entréer, målning	2021
Åtgärder ventilation Sverigehälsan, villkor för godkänd OVK	2021
Stödmurar, belysning, växter gård, översyn, eventuell åtgärd	2021
Gårdsbjälklag, inspektion, eventuell tätning ytskikt	2021
Installation av solceller	2021
Trapphus, målning, inkl snickerier	2023
Stigarledningar, utbyte	2023
Fasad, omfogning	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Extern revisor	BoRevision AB
TV och bredband	Com Hem AB
El och fjärrvärme	E.ON
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Hemsida	Loopia AB
Mailhantering	Mail Chimp
Service rökluckor	Malmö Brandskyddsteknik AB
Underhåll brandskyddsutrustning	Tak & Brandskydd i Sverige AB
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Sophantering	VA SYD
Underhåll ventilation	VEAB
Hissar, portar	KONE, Kiwa Inspecta AB
Datainsamling och aviseringsunderlag för gemensam el	Secure Meters Sweden AB
Fjärrvärmeservice	E.ON

Övrig information

Miljö, energi Föreningen har sopnedkast i trapphusen samt återvinningsrum/miljörum i källaren och gårdsgången. Container hyrs in två gånger om året, i mitten/slutet av januari samt september/oktober.

Fastigheten är energideklarerad 2019-11-28 i enlighet med Boverkets föreskrifter. Energiförbrukningen beräknades till 158 kWh/kvm och år vilket är en normal nivå för liknande fastigheter.

El- och värmekostnaderna kommer att minska genom nya fönster, installation av takanläggning för solenergi samt ny energisnål torktumlare.

Säkerhet Föreningen har en trapphus- och brandskyddspolicy. Extern kontroll och tillsyn utförs årligen av Tak & Brandskydd i Sverige AB. Hissar och portar har besiktigats i den årliga kontrollen genom Inspecta AB. Skadedjursförsäkring samt avtal om skadedjursbekämpning finns hos Anticimex AB.

Kommunikation Styrelsen kommunicerar med medlemmarna via hemsidan erikshus.se, e-post, infobrev samt anslagstavlor.

Föreningens ekonomi Brf Erikshus är en fortsatt solid och finansiellt stark förening. Årsavgifterna tillhör de lägsta bland jämförbara föreningar i området. Total lånenivå: 7,0 miljoner kronor per 31 december 2020.

Utöver årsavgifter tar föreningen ut följande avgifter:

-TV och bredband med 190 kronor/månad -avgift för upplåtelse i andrahand med 10 % av prisbasbeloppet - överlåtelseavgift -pansättningsavgift -avgifter för fordonsplatser -administrativ avgift för datainsamling avseende gemensam el med 25 kronor/månad -abonnemangsavgift/effektavgift avseende gemensam el med 108 kronor/månad

Föreningens ekonomi

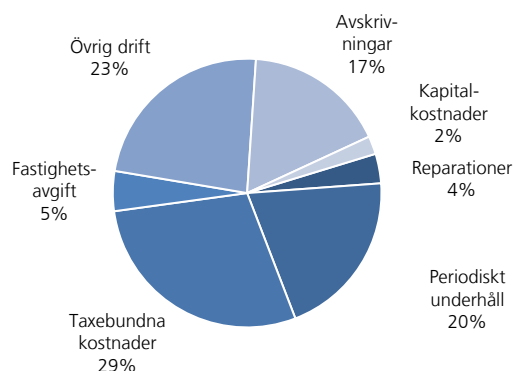
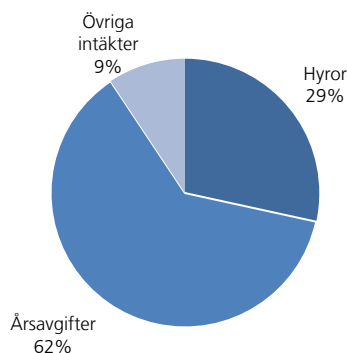
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 046 034	2 136 310
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 579 612	2 452 698
Finansiella intäkter	2 758	1 521
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 940
Ökning av kortfristiga skulder	587	32 319
	2 582 956	2 493 478
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 288 249	1 823 238
Finansiella kostnader	62 464	67 891
Ökning av materiella anläggningstillgångar	41 657	192 625
Ökning av kortfristiga fordringar	834	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	2 393 204	2 583 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 235 787	2 046 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	189 753	-90 276

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har förbättrat första intrycket vid entréerna genom att ta bort den vildvuxna rabatten för att ersätta den med växter i eleganta krukor.

Takplåtar för hisschakt, fönsterkupor samt skorstenar har bytts ut.

Styrelsen har beslutat om efterlängtat fönsterbyte.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	449	444	438
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 352	1 327	1 297	1 269
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 995	1 995	2 139	2 281
Elkostnad/m ² totalyta	41	39	28	22
Värmekostnad/m ² totalyta	100	100	122	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	15	18	14
Soliditet (%)	54	55	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	67	-141	3
Nettoomsättning (tkr)	2 506	2 391	2 354	2 329

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 075 m² bostäder och 1 318 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 485 000	0	0	5 485 000
Reservfond	50 546	0	0	50 546
Upplåtelseavgifter	2 691 000	0	0	2 691 000
Fond för yttre underhåll	1 133 065	265 100	-34 924	902 889
S:a bundet eget kapital	9 359 611	265 100	-34 924	9 129 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-127 334	-265 100	102 401	35 366
Årets resultat	-252 354	-252 354	-67 477	67 477
S:a ansamlad förlust	-379 688	-517 454	34 924	102 842
S:a eget kapital	8 979 923	-252 354	0	9 232 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	137 767
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 100
summa balanserat resultat	-379 687

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

576 110
196 423

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 505 788	2 390 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 824	62 012
Summa rörelseintäkter		2 579 612	2 452 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 886 657	-1 456 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 261	-237 028
Personalkostnader	Not 6	-126 331	-129 973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 011	-495 614
Summa rörelsekostnader		-2 772 260	-2 318 852
RÖRELSERESULTAT		-192 649	133 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 758	1 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 464	-67 891
Summa finansiella poster		-59 706	-66 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 354	67 477
ÅRETS RESULTAT		-252 354	67 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	14 283 399	14 758 423
Pågående byggnation	Not 9	41 657	0
Inventarier	Not 10	18 724	27 711
Summa materiella anläggningstillgångar		14 343 780	14 786 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 343 780	14 786 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		108	108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	909 154	1 134 213
Summa kortfristiga fordringar		909 262	1 134 321
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 331 950	916 304
Summa kassa och bank		1 331 950	916 304
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 241 212	2 050 625
SUMMA TILLGÅNGAR		16 584 991	16 836 759

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 133 065	902 889
Summa bundet eget kapital		9 359 611	9 129 435
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-127 334	35 366
Årets resultat		-252 354	67 477
Summa ansamlad förlust		-379 688	102 842
SUMMA EGET KAPITAL		8 979 923	9 232 277
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 500 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 500 000	2 000 000
Leverantörsskulder		111 582	111 834
Skatteskulder		15 975	12 764
Övriga skulder		699	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 812	479 884
Summa kortfristiga skulder		5 105 068	2 604 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 584 991	16 836 759

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	20-50 år	10-50 år
Stomkomplett. medl. K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Fastighetsel K3	15-50 år	15-50 år
Hissar K3	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	40 år	40 år
Fasader/balkonger K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Markanläggning	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 244 798	1 220 388
Årsavgifter - lokaler	360 775	353 701
Hyror lokaler	628 577	617 161
Hyror parkering	12 000	11 880
Hyror garage	90 143	89 040
Hyror reklamplats	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	91 200	91 200
Elintäkter	0	4 940
Elintäkter moms	73 088	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	0
Öresutjämning	47	-25
	2 505 788	2 390 686

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	25 222
	Övriga intäkter	73 824	36 790
		73 824	62 012

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	818
	Fastighetsskötsel beställning	12 588	14 382
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 800	2 316
	Snöröjning/sandning	0	4 211
	Sotning	3 384	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 693
	Hissbesiktning	5 412	2 879
	Myndighetstillsyn	0	16 144
	Gemensamma utrymmen	9 044	704
	Sophantering	2 656	2 132
	Gård	7 061	3 593
	Serviceavtal	43 766	22 125
	Förbrukningsmateriel	7 734	3 783
	Brandskydd	2 857	7 942
		97 301	86 722
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	4 000
	Lokaler	0	510
	Tvättstuga	5 787	2 324
	Entré/trapphus	11 472	2 017
	Lås	19 865	4 303
	VVS	4 000	15 736
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 233
	Ventilation	0	14 736
	Elinstallationer	0	3 059
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 619	1 163
	Hiss	17 268	122 110
	Fasad	5 156	0
	Fönster	0	15 750
	Balkonger/altaner	8 031	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 531
	Garage/parkering	0	19 636
	Skador/klotter/skadegörelse	25 815	7 848
	Vattenskada	0	24 487
		99 013	258 443
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	477 800	0
	Elinstallationer	0	34 924
	Mark/gård/utemiljö	98 310	0
		576 110	34 924

**Not 4
forts**

Taxebundna kostnader		
El	178 235	172 294
Värme	438 836	439 100
Vatten	100 602	90 536
Sophämtning/renhållning	90 706	80 531
Grovsopor	5 747	5 334
	814 126	787 795
Övriga driftkostnader		
Försäkring	70 708	61 882
Kabel-TV	93 352	93 040
Bredband	1 309	876
	165 369	155 798
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 738	132 554
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 886 657	1 456 236

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	1 337	1 337
Inkassering avgift/hyra	1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 625
Föreningskostnader	36 301	17 772
Styrelseomkostnader	475	3 566
Fritids- och trivselkostnader	2 725	1 499
Förvaltningsarvode	158 416	135 386
Förvaltningsarvoden övriga	0	644
Administration	16 538	13 567
Korttidsinventarier	0	7 978
Konsultarvode	38 094	35 875
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
	275 261	237 028

Not 6

PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 200	99 000
Sociala kostnader	30 131	30 973
	126 331	129 973

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	24 416	24 416
	Yttertak K3	55 000	55 000
	Fasader/balkonger K3	6 450	6 450
	Fönster/dörrar och portar K3	5 549	5 549
	Stomkomplettering förening K3	17 605	39 909
	Stomkomplettering medlem K3	13 318	13 318
	Stamledningar VA K3	193 150	193 150
	Värmesystem K3	6 215	6 215
	Luftbehandlingssystem K3	117 447	117 447
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	19 944	9 243
	Hissar K3	2 530	2 530
	Markanläggning	13 400	13 400
	Inventarier	8 988	8 988
		484 011	495 614
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 111 106	20 918 481
	Nyanskaffningar	0	192 625
	Utgående anskaffningsvärde	21 111 106	21 111 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 352 683	-5 866 057
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 024	-486 627
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 827 707	-6 352 683
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 283 399	14 758 423
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	35 400 000
	Taxeringsvärde mark	32 072 000	32 072 000
		67 472 000	67 472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	7 472 000	7 472 000
		67 472 000	67 472 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Solcellsinstallation	41 657	0
		41 657	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 528	108 528
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 528	108 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 816	-71 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 987	-8 987
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 803	-80 816
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 724	27 712

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	-14 736
	Kundfordringar 1	0	14 736
	Skattekonto	5 317	4 483
	Klientmedel hos SBC	903 837	1 129 730
		909 154	1 134 213

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	902 889	867 657
	Reservering enligt stadgar	265 100	231 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 924	-195 768
	Vid årets slut	1 133 065	902 889

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
SEB	0,630 %	1 000 000	1 000 000	2021-07-28
SEB	0,740 %	500 000	500 000	2021-05-28
SEB	0,660 %	500 000	500 000	2022-04-28
SEB	0,780 %	2 000 000	2 000 000	2022-06-28
SEB	0,640 %	2 000 000	2 000 000	2021-06-28
SEB	0,640 %	1 000 000	1 000 000	2021-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 500 000	-2 000 000	
		2 500 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 012 900	8 012 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	94 600	97 000
	Sociala avgifter	30 000	30 000
	Ränta	1 253	1 863
	Avgifter och hyror	350 959	351 021
		476 812	479 884

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Montering av takanläggning för solenergi har påbörjats januari 2021.

En ny torktumlare har installerats efter den tidigare 25 år i föreningens tjänst.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10/3 2021


Martin Thörnquist
Ordförande


Jonas Gruvö
Ledamot


Dan Jansson
Ledamot


Ingrid Svensson Rogius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/05 2021


Afrodita Cristea
Extern revisor


Mats Oredsson
Intern revisor

128

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Erikshus, org.nr. 716438-4757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erikshus för räkenskapsåret 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *KL*

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 försummelse 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelser 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.

Malmö den 17/03 2021

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mats Oredsson
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se