



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 2018 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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
Thomas Jönsson	Ledamot
Pierre Möller Bengtsson	Ledamot
Ingrid Svensson Rogius	Ledamot
Olof Cederqvist	Suppleant
Mats Oredsson	Revisor
Roland Levin	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Elisabeth Cederqvist
Ann Roos Hansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-05. Extra stämma hölls 2019-11-05 med anledning av förslag om investering i takanläggning för solenergi. Stämman biföll förslaget och projektet kommer att genomföras 2020 under förutsättning att bygglov beviljas..

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.

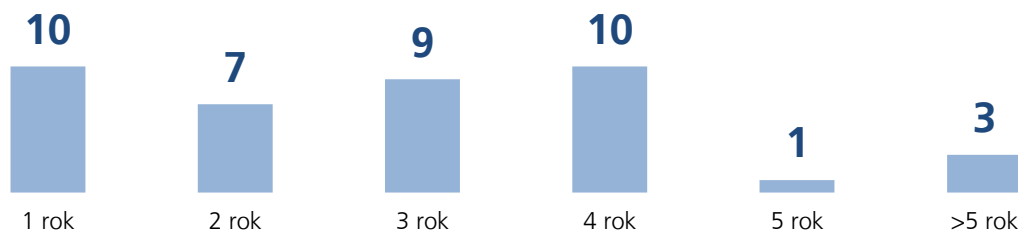
Värdeåret är 1955.

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 2018 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdateras under våren och sträcker sig från 2020 fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Mätsystem för gemensam el, ny elservis	2019
Garagebelysning, ny	2018
Källargångsbelysning, ny	2018
Elcentral i källare, uppgradering	2018
Garageuppfart, åtgärder	2018 - 2019
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus	2018
Tvättmaskin, ny	2018
Obligatorisk VentilationsKontroll	2018
Trapphusbelysning, ny	2018
Frånluftsfläktar	2017
Fasad, renovering av renovering, lokal (frisör)	2017
Relining, hela fastighetens avloppsrör	2016 - 2017
Tappvattenledningar, nya	2012
Ventilation, ny, vissa lokaler	2012
Tegeltak, nytt	2008
Planerat underhåll	År
Trapphus, målning, översyn, eventuell åtgärd	2020
Tak- och entréplåt efter översyn/inspektion. Underhållsmålning, eventuell blästring.	2020
Gårdsbjälklag, inspektion, eventuell tätning ytskikt	2020
Stödmurar, belysning, växter gård, översyn, eventuell åtgärd	2020
Stigarledningar, utbyte	2023
Fönster, renovering	2023
Fasad, omfogning	2023

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

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 augusti/september.

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.

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 2019.

Utöver årsavgifter tar föreningen ut följande avgifter:

- TV och bredband med 190 kronor/månad
- avgift för upplåtelse i andrahand med 10% av prisbasbeloppet
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift

-avgifter för fordonsplatser

-administrativ avgift för datainsamling avseende gemensam el med 25 kronor/månad

-abonnemangavgift/effektavgift avseende gemensam el med 108 kronor/månad

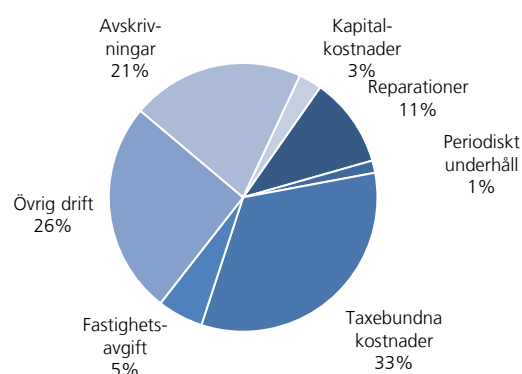
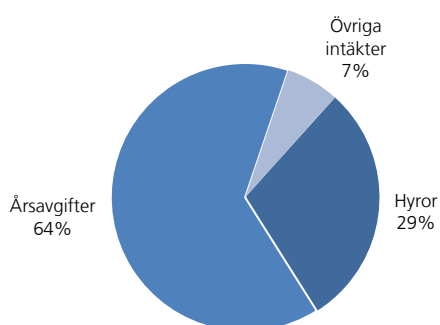
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 136 310	2 266 046
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 452 698	2 361 766
Finansiella intäkter	1 521	1 722
Minskning kortfristiga fordringar	6 940	0
Ökning av kortfristiga skulder	32 319	69 260
	2 493 478	2 432 748
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 823 238	1 939 103
Finansiella kostnader	67 891	72 768
Ökning av materiella anläggningstillgångar	192 625	44 938
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 675
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	2 583 754	2 562 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 046 034	2 136 310
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-90 276	-129 736

*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 1 377 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

Mätssystem för gemensam el har installerats, ellerservis byggd för 160A men säkras initialt till 125A.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	449	444	438	430
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 327	1 297	1 269	1 212
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 995	2 139	2 281	1 996
Elkostnad/m ² totalyta	39	28	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	100	122	109	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	26	26	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	18	14	15
Soliditet (%)	55	53	52	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	-141	3	361
Nettoomsättning (tkr)	2 391	2 354	2 329	2 270

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	902 889	231 000	-195 768	867 657
S:a bundet eget kapital	9 129 435	231 000	-195 768	9 094 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	35 366	-231 000	54 660	211 706
Årets resultat	67 477	67 477	141 108	-141 108
S:a fritt eget kapital	102 842	-163 523	195 768	70 598
S:a eget kapital	9 232 277	67 477	0	9 164 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 477
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	266 366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-231 000</u>
summa balanserat resultat	102 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>34 924</u>
att i ny räkning överförs	137 767

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 390 686	2 354 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 012	7 660
Summa rörelseintäkter		2 452 698	2 361 766
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 456 236	-1 601 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 028	-210 343
Personalkostnader	Not 6	-129 973	-126 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 614	-492 725
Summa rörelsekostnader		-2 318 852	-2 431 828
RÖRELSERESULTAT		133 846	-70 062
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 521	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 891	-72 768
Summa finansiella poster		-66 370	-71 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 477	-141 108
ÅRETS RESULTAT		67 477	-141 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 758 423	15 052 424
Inventarier	Not 9	27 711	36 699
Summa materiella anläggningstillgångar		14 786 134	15 089 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 786 134	15 089 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		108	48
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 134 213	1 151 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 320
Summa kortfristiga fordringar		1 134 321	1 156 552
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		916 304	991 288
Summa kassa och bank		916 304	991 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 050 625	2 147 841
SUMMA TILLGÅNGAR		16 836 759	17 236 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 12	902 889	867 657
Summa bundet eget kapital		9 129 435	9 094 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 366	211 706
Årets resultat		67 477	-141 108
Summa fritt eget kapital		102 842	70 598
SUMMA EGET KAPITAL		9 232 277	9 164 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	5 500 000
Leverantörsskulder		111 834	105 718
Skatteskulder		12 764	7 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	479 884	459 080
Summa kortfristiga skulder		2 604 482	6 072 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 836 759	17 236 964

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning i mindre företag (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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	10-50 år	10-50 år
Stomkomplett. medl. K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Fastighetsel K3	15-50 år	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	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	1 220 388	1 206 388
	Årsavgifter - lokaler	353 701	350 199
	Hyror lokaler	617 161	601 655
	Hyror parkering	11 880	11 880
	Hyror garage	89 040	88 510
	Hyror reklamplats	2 400	2 400
	Bredbandsintäkter	91 200	90 820
	Elintäkter	4 940	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	2 256
	Öresutjämning	-25	-2
		2 390 686	2 354 106
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	25 222	0
	Övriga intäkter	36 790	7 660
		62 012	7 660

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	818	0
	Fastighetskötsel beställning	14 382	7 790
	Fastighetskötsel gård beställning	2 316	2 720
	Snöröjning/sandning	4 211	13 912
	Sotning	0	761
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 693	39 675
	Hissbesiktning	2 879	4 415
	Myndighetstillsyn	16 144	0
	Gemensamma utrymmen	704	1 200
	Sophantering	2 132	2 215
	Gård	3 593	3 606
	Serviceavtal	22 125	23 324
	Förbrukningsmateriel	3 783	11 320
	Brandskydd	7 942	4 638
		86 722	115 576
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	26 321
	Brf Lägenheter	4 000	0
	Lokaler	510	0
	Tvättstuga	2 324	18 614
	Entré/trapphus	2 017	4 500
	Lås	4 303	7 934
	VVS	15 736	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 233	0
	Ventilation	14 736	0
	Elinstallationer	3 059	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 163	0
	Hiss	122 110	67 697
	Fasad	0	87 835
	Fönster	15 750	5 797
	Balkonger/altaner	0	5 954
	Mark/gård/utemiljö	10 531	0
	Garage/parkering	19 636	6 000
	Skador/klotter/skadegörelse	7 848	0
	Vattenskada	24 487	0
		258 443	230 652
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	34 924	195 768
		34 924	195 768
	Taxebundna kostnader		
	El	172 294	111 617
	Värme	439 100	485 282
	Vatten	90 536	101 903
	Sophämtning/renhållning	80 531	77 019
	Grovsopor	5 334	5 209
		787 795	781 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 882	60 918
	Kabel-TV	93 040	92 628
	Bredband	876	0
		155 798	153 546
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 554	125 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 456 236	1 601 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	120
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 806
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 250
	Föreningskostnader	17 772	19 483
	Styrelseomkostnader	3 566	3 159
	Fritids- och trivselkostnader	1 499	1 317
	Förvaltningsarvode	135 386	149 299
	Förvaltningsarvodena övriga	644	6 066
	Administration	13 567	5 695
	Korttidsinventarier	7 978	1 790
	Konsultarvode	35 875	2 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		237 028	210 343
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 000	96 400
	Kostnadsersättningar	0	100
	Sociala kostnader	30 973	30 349
		129 973	126 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	39 909	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	9 243	7 103
	Hissar K3	2 530	2 530
	Markanläggning	13 400	13 400
	Inventarier	8 988	8 239
		495 614	492 725

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 918 481	20 918 481
	Nyanskaffningar	192 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 111 106	20 918 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 866 057	-5 381 570
	Årets avskrivningar enligt plan	-486 627	-484 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 352 683	-5 866 057
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 758 423	15 052 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	32 072 000	24 586 000
		67 472 000	55 186 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	48 000 000
	Lokaler	7 472 000	7 186 000
		67 472 000	55 186 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 528	63 590
	Nyanskaffningar	0	44 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 528	108 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 829	-63 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 987	-8 239
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 816	-71 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 712	36 699
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	-14 736	0
	Kundfordringar 1	14 736	1 680
	Skattekonto	4 483	4 483
	Klientmedel hos SBC	1 129 730	1 145 021
		1 134 213	1 151 184

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna intäkter	0	5 320
		0	5 320

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	867 657	894 547
	Reservering enligt stadgar	231 000	231 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 768	-257 890
	Vid årets slut	902 889	867 657

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,850 %	500 000	1 000 000	2020-04-28
	SEB	0,860 %	500 000	500 000	2021-05-28
	SEB	1,230 %	2 000 000	2 000 000	2020-06-28
	SEB	0,760 %	2 000 000	2 000 000	2021-06-28
	SEB	0,750 %	1 000 000	1 000 000	2021-07-28
	SEB	0,760 %	1 000 000	1 000 000	2021-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-5 500 000	
			5 000 000	2 000 000	

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 012 900	8 012 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	97 000	95 000
	Sociala avgifter	30 000	29 500
	Ränta	1 863	2 015
	Avgifter och hyror	351 021	332 565
		479 884	459 080


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extra stämma hölls 2019-11-05 med anledning av förslag om investering i takanläggning för solenergi. Stämman biföll förslaget och projektet kommer att genomföras 2020 under förutsättning att bygglov beviljas.

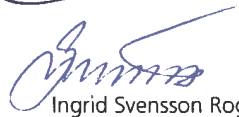
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 6/4 2020


Martin Thörnquist
Ledamot


Thomas Jönsson
Ledamot



Pierre Möller Bengtsson
Ledamot


Ingrid Svensson Rogius
Ledamot


Olof Cederqvist
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 06/04- 2020


Afrodita Cristea
Extern revisor


Mats Oredsson
Intern revisor



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 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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.



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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 06/04 2020



Afrodita 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