

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erikshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

### 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 2013 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 2015-07-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Olof Bertil Cederqvist	Ledamot
Petra Caroline Eidergard	Ledamot
Ingrid Margareta Svensson Rogius	Ledamot
Lars Martin Ingemar Thörnquist	Ledamot
Carl Peter Hugo Wetterberg	Ledamot

Beatrice Enckell Ashe	Suppleant
Jonas Lennart Gruvö	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Beatrice Enckell Ashe.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Afrodita Cristea  
Mats Oredsson  
Roland Viktor Levin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BoRevision AB  
Revisor  
Revisorsuppleant

### Valberedning

Daniella Busk  
Max Viisk

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Erikstorp 14	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

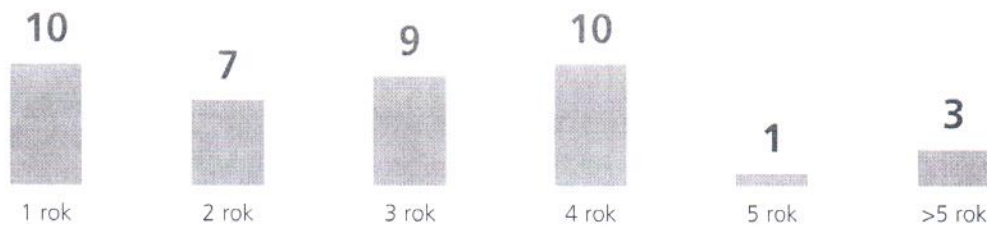
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 971 m<sup>2</sup>, varav 2 987 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 984 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Tillsvidare
Tandläkare	88 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Frisör	70 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Utbildningsföretag	785 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

NT  
PE  
L

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Frånluftsfläktar	2017
Renovering av fasad, lokal (frisör)	2017
Relining, hela fastighetens avloppsrör	2016 - 2017
Nya tappvattenledningar	2012
Ny ventilation vissa lokaler	2012
Nytt tegeltak	2008
Planerat underhåll	År
Miljörum, målning	2018
Tak- och entréplåt efter översyn/inspektion.	2018
Underhållsmålning, eventuell blästring.	
Trapphusbelysning, ny	2018
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018
Gårdsbjälklag, inspektion, eventuell tätning ytskikt	2018
Målning av trapphus, översyn, eventuell åtgärd	2018
Stödmurar, belysning, växter gård, översyn, eventuell åtgärd	2019

### 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 AB
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Sophantering	VA SYD
Underhåll ventilation	VEAB
Hissar, portar	KONE, Inspecta AB

L

IRS NT PE L

## Övrig information Miljö, energi

Föreningen har sopnedkast i trapphusen samt återvinningsrum/miljörum i källaren och gårdsgången. Container hyrs in 2 gånger om året, i mitten/slutet av januari samt augusti/september.

Fastigheten är energideklarerad 2009-05-19 i enlighet med Boverkets föreskrifter. Energiförbrukningen beräknades till 147 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 och Brandskydd AB.

Hissar och portar har besiktigats i den årliga kontrollen genom Inspecta AB.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I fastighetsförsäkringen ingår också bostadsrättstillägg för de boende. Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex AB.

## Kommunikation

Styrelsen kommunicerar med medlemmarna via hemsidan erikshus.se, e-post, infoblad och anslagstavlor.

## Föreningens ekonomi

Brf Erikshus är en fortsatt solid och finansiellt stark förening. Årsavgifterna tillhör de lägsta bland jämförbara föreningar i området.

Jämförelse nyckeltal enligt allabrf.se [2018-01-10]

Prisnivån/kvm vid försäljning är 56% högre än medelvärdet i Malmö.

Avgift per kvadratmeter är 17% lägre än medelvärdet i Malmö.

Föreningen har 69% lägre lån än medelvärdet i Malmö.

Vi har under året lånat upp ytterligare 1 miljon för att finansiera slutlikviden till Proline AB efter avloppsrelining.

Total lånenivå är nu 8 miljoner.

Utöver årsavgifter tar föreningen ut följande avgifter:

-TV och bredband för närvarande 190 kr/månad och lägenhet

-avgift för upplåtelse i andrahand 10% av prisbasbeloppet

-överlåtelseavgift

-pansättningsavgift

-avgifter för fordonsplatser

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

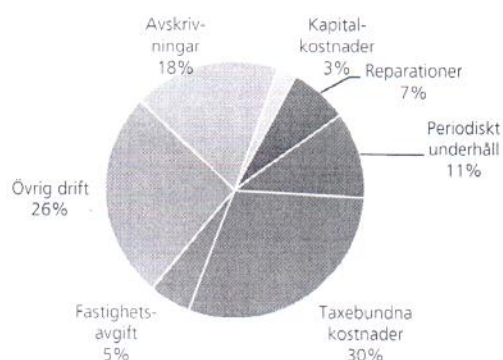
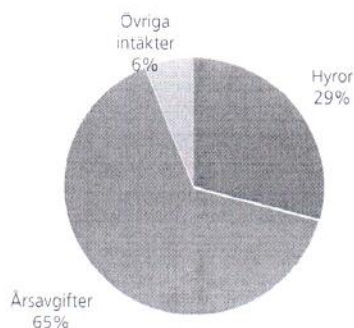
h

NT  
PS  
L

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 471 424</b>	<b>2 057 657</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 370 598	2 392 822
Finansiella intäkter	1 779	4 017
Minskning kortfristiga fordringar	114 879	0
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	431 748
	<b>3 487 256</b>	<b>5 828 587</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 879 270	1 617 772
Finansiella kostnader	56 996	59 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	690 491	4 343 150
Ökning av kortfristiga fordringar	0	393 915
Minskning av kortfristiga skulder	65 878	0
	<b>2 692 634</b>	<b>6 414 820</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 266 046</b>	<b>1 471 424</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>794 622</b>	<b>-586 234</b>

\*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 1 315 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

Nytt låssystem med bland annat taggar har installerats för att öka säkerheten och minska risk för obehöriga personers vistelse i fastigheten i samband med att nycklar kommer i omlopp.

Kontroll och sotning av eldstäder har genomförts.

nr  
125 PE  
L

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	438	430	435	436
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 269	1 212	1 231	1 231
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 281	1 996	1 141	1 141
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	19	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	94	102	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	26	32
Soliditet (%)	52	55	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	361	173	-161
Nettoomsättning (tkr)	2 329	2 270	2 259	2 206

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 987 m<sup>2</sup> bostäder och 984 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	894 547	213 700	-51 000	731 847
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 121 093</b>	<b>213 700</b>	<b>-51 000</b>	<b>8 958 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	181 734	-213 700	412 219	-16 786
Årets resultat	3 082	3 082	-361 219	361 219
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>184 816</b>	<b>-210 618</b>	<b>51 000</b>	<b>344 434</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 305 909</b>	<b>3 082</b>	<b>0</b>	<b>9 302 827</b>

MF  
IRS  
PE  
L

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	395 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-213 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>184 816</b>

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

257 890
<b>442 706</b>

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

*w*

*125 NT PE*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 329 311	2 270 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 287	122 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 370 598</b>	<b>2 392 822</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 645 378	-1 388 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 868	-142 783
Personalkostnader	Not 6	-127 024	-86 353
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 029	-357 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 312 299</b>	<b>-1 975 636</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>58 299</b>	<b>417 186</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 779	4 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 996	-59 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 217</b>	<b>-55 966</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 082</b>	<b>361 219</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 082</b>	<b>361 219</b>

L

IBS NT  
PE L



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	15 536 911	11 030 049
Pågående byggnation	Not 9	0	4 249 400
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 536 911</b>	<b>15 279 449</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 821 825</b>	<b>27 624 472</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 365	1 407
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 205 149	607 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 206 514</b>	<b>609 177</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 065 388	982 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 065 388</b>	<b>982 982</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 271 902</b>	<b>1 592 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 808 812</b>	<b>16 871 608</b>

W

IRJ  
NT  
PE  
W

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 12	894 547	731 847
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 121 093</b>	<b>8 958 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		181 734	-16 786
Årets resultat		3 082	361 219
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>184 816</b>	<b>344 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 305 909</b>	<b>9 302 827</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	0
Leverantörsskulder		62 619	157 988
Övriga skulder		0	499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	440 285	410 294
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 502 904</b>	<b>568 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 808 812</b>	<b>16 871 608</b>

W

MT  
IRS  
PE  
W

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan 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	2017	2016
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	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

W

RS NT  
M  
PE W

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	1 184 620	1 423 180
	Årsavgifter - lokaler	350 199	85 833
	Hyror lokaler	588 831	562 323
	Hyror parkering	11 879	11 880
	Hyror garage	89 036	89 040
	Hyror reklamplats	2 400	1 400
	Bredbandsintäkter	91 200	91 390
	Övriga debiterade avgifter	0	738
	Överlåtelse/pantsättning	0	3 555
	Avgift andrahandsuthyrning	11 138	1 107
	Öresutjämning	6	0
		<b>2 329 311</b>	<b>2 270 446</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Övriga intäkter	41 287	122 376
		<b>41 287</b>	<b>122 376</b>

W

IRS  
AT  
PE  
L

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetskötsel entreprenad	37 974	36 720
	Fastighetskötsel beställning	30 101	29 916
	Fastighetskötsel gård beställning	1 055	0
	Snöröjning/sandning	20 947	4 240
	Städning entreprenad	50 059	48 408
	Sotning	4 433	0
	Hissbesiktning	2 729	4 253
	Gemensamma utrymmen	4 197	490
	Gård	1 255	7 084
	Serviceavtal	17 042	18 462
	Förbrukningsmateriel	3 854	8 019
	Brandskydd	6 906	4 706
		<b>180 551</b>	<b>162 297</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	4 913
	Brf Lägenheter	9 038	22 426
	Lokaler	0	131 000
	Tvättstuga	2 144	0
	Källare	781	0
	Entré/trapphus	5 443	0
	Lås	24 874	6 638
	VVS	0	28 470
	Värmeanläggning/undercentral	31 300	2 171
	Ventilation	25 726	9 074
	Elinstallationer	10 654	2 805
	Hiss	17 636	10 691
	Tak	0	16 875
	Fasad	33 093	1 575
	Fönster	0	1 200
	Garage/parkering	8 496	0
		<b>169 184</b>	<b>237 838</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Entré/trapphus	0	51 000
	Lås	41 900	0
	Ventilation	27 500	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	86 340	0
	Fasad	102 150	0
		<b>257 890</b>	<b>51 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	85 422	83 546
	Värme	434 007	374 235
	Vatten	103 991	116 277
	Sophämtning/renhållning	79 339	77 418
	Grovsopor	2 551	2 516
		<b>705 310</b>	<b>653 992</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	115 710	51 700
	Kabel-TV	92 273	109 229
		<b>207 983</b>	<b>160 929</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 460</b>	<b>122 580</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 645 378</b>	<b>1 388 637</b>

L  
 NT  
 12J  
 PE  
 L

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	180	0
	Tele- och datakommunikation	1 068	1 496
	Juridiska åtgärder	0	-26 460
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	-4 250
	Föreningskostnader	14 281	1 113
	Styrelseomkostnader	2 114	3 301
	Fritids- och trivselkostnader	405	288
	Förvaltningsarvode	56 884	66 315
	Förvaltningsarvoden övriga	5 351	8 549
	Administration	5 091	81 372
	Korttidsinventarier	0	5 499
	Konsultarvode	3 059	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
		<b>106 868</b>	<b>142 783</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 961	66 326
	Löner	0	998
	Sociala kostnader	30 063	19 029
		<b>127 024</b>	<b>86 353</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	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
	Stamledning VA K3	141 693	69 653
	Värmesystem K3	6 215	6 215
	Luftbehandlingssystem K3	117 447	121 425
	Fastighetsel inkl. svagström K3	7 103	0
	Hissar K3	2 530	2 530
	Markanläggning	13 400	13 400
		<b>433 029</b>	<b>357 864</b>

h  
125  
nit  
PE  
h

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 978 590	15 884 840
	Nyanskaffningar	4 939 891	93 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 918 481</b>	<b>15 978 590</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 948 541	-4 590 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 029	-357 864
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 381 570</b>	<b>-4 948 541</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>-15 536 911</b>	<b>-11 030 049</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 600 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 586 000	24 586 000
		<b>55 186 000</b>	<b>55 186 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	7 186 000	7 186 000
		<b>55 186 000</b>	<b>55 186 000</b>

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	4 249 400
		<b>0</b>	<b>4 249 400</b>

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 590	63 590
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 590</b>	<b>63 590</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-63 590	-63 590
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-63 590</b>	<b>-63 590</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

h  
MT  
IRS  
PE

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	0	2 660
	Skattekonto	4 491	4 489
	Skattefordran	0	105 373
	Klientmedel hos SBC	1 200 658	488 442
	Fordringar	0	6 806
		<b>1 205 149</b>	<b>607 770</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	731 847	300 847
	Reservering enligt underhållsplan	213 700	231 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>894 547</b>	<b>731 847</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	0,770 %	1 000 000	1 000 000	2018-04-28
SEB	0,820 %	1 000 000	1 000 000	2018-05-28
SEB	1,230 %	2 000 000	2 000 000	2020-06-28
SEB	0,830 %	2 000 000	2 000 000	2018-06-28
SEB	0,700 %	1 000 000	1 000 000	2018-07-28
SEB	1,000 %	1 000 000	0	2019-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 000 000	0	
		<b>3 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 000 kr.

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

h

MT  
PE  
1125



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	8 012 900	8 012 900
--	------------------------	-----------	-----------

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	93 600	69 450
	Sociala avgifter	29 000	21 500
	Ränta	1 916	878
	Avgifter och hyror	315 769	318 466
		<b>440 285</b>	<b>410 294</b>

W

IKS  
MT  
PE  
W

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Ny trapphusbelysning monterad i början av januari 2018.

Utbyte/inköp av ny tvättmaskin.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 5 / 4 2018



Olof Bertil Cederqvist  
Ledamot



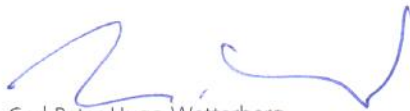
Petra Caroline Eidergard  
Ledamot



Ingrid Margareta Svensson Rogius  
Ledamot



Lars Martin Ingemar Thörnquist  
Ledamot



Carl Peter Hugo Wetterberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Affrodita Cristea  
Extern revisor

Rapport från internrevisor har lämnats den 5 / 4 2018



Mats Oredsson  
Intern revisor

MS  
KS PE  
L

# 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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 de 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. De 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

h

## 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 år 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision revisorn 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5/4 2018



Afrodită Cristea  
BoRevision



Mats Oredsson  
Förtroendevald revisor