

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erikshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Olof Cederqvist	Ledamot
Petra Eidergard	Ledamot
Jonas Gruvö	Ledamot
Ingrid Svensson Rogius	Ledamot
Martin Thörnquist	Ledamot
Pierre Bengtsson	Suppleant
Thomas Jönsson	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

Daniella Busk
Henrik Petersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-17. Detta med anledning av förslag om nya stadgar.

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 m², varav 2 987 m² utgör lägenhetsyta och 984 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

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Källargångsbelysning, ny	2018
Elcentral i källare, uppgradering	2018
Obligatorisk VentilationsKontroll	2018
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus	2018
Tvättmaskin, ny	2018
Garagebelysning, ny	2018
Garageuppfart, åtgärder	2018 - 2019
Trapphusbelysning, ny	2018
Fasad, renovering av renovering, lokal (frisör)	2017
Frånluftsfläktar	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	2019
Tak- och entréplåt efter översyn/inspektion.	2019
Underhållsmålning, eventuell blästring.	2019
Gårdsbjälklag, inspektion, eventuell tätning ytskikt	2019
Stödmurar, belysning, växter gård, översyn, eventuell åtgärd	2019
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 AB
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Sophantering	VA SYD
Underhåll ventilation	VEAB
Hissar, portar	KONE, Kiwa Inspecta AB

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a signature and the number 1160.

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 2009-08-19 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.

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.

Total lånenivå: 7,5 miljoner kronor per 31 december 2018.

Utöver årsavgifter tar föreningen ut följande avgifter:

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 52 and a signature.

Föreningens ekonomi

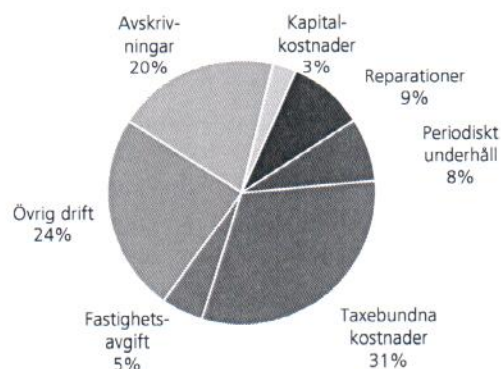
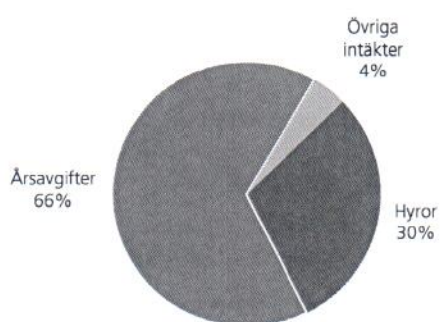
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 266 046	1 471 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 361 766	2 370 598
Finansiella intäkter	1 722	1 779
Minskning kortfristiga fordringar	0	114 879
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	69 260	0
	2 432 748	3 487 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 939 103	1 879 270
Finansiella kostnader	72 768	56 996
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 938	690 491
Ökning av kortfristiga fordringar	5 675	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	65 878
	2 562 484	2 692 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 136 310	2 266 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-129 736	794 622

*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 1 337 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.

Handwritten notes in blue ink: "76", "h rot", "100".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	444	438	430	435
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 297	1 269	1 212	1 231
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 139	2 281	1 996	1 141
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	122	109	94	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	14	15	26
Soliditet (%)	53	52	55	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	3	361	173
Nettoomsättning (tkr)	2 354	2 329	2 270	2 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 987 m² bostäder och 984 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	867 657	231 000	-257 890	894 547
S:a bundet eget kapital	9 094 203	231 000	-257 890	9 121 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	211 706	-231 000	260 972	181 734
Årets resultat	-141 108	-141 108	-3 082	3 082
S:a fritt eget kapital	70 598	-372 108	257 890	184 816
S:a eget kapital	9 164 801	-141 108	0	9 305 909

Handwritten notes:
- 6
HT
120
a

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-141 108
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	442 706
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 000
summa balanserat resultat	70 598

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

195 768
266 366

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

☺
→ ✓ f 100
100

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 354 106	2 329 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 660	41 287
Summa rörelseintäkter		2 361 766	2 370 598
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 601 912	-1 645 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 343	-106 868
Personalkostnader	Not 6	-126 849	-127 024
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 725	-433 029
Summa rörelsekostnader		-2 431 828	-2 312 299
RÖRELSERESULTAT		-70 062	58 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 722	1 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 768	-56 996
Summa finansiella poster		-71 046	-55 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 108	3 082
ÅRETS RESULTAT		-141 108	3 082

Handwritten signature and initials

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 052 424	15 536 911
Inventarier	Not 9	36 699	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 089 123	15 536 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 089 123	15 536 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48	1 365
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 151 184	1 205 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 320	0
Summa kortfristiga fordringar		1 156 552	1 206 514
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		991 288	1 065 388
Summa kassa och bank		991 288	1 065 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 147 841	2 271 902
SUMMA TILLGÅNGAR		17 236 964	17 808 812

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some illegible scribbles.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 12	867 657	894 547
Summa bundet eget kapital		9 094 203	9 121 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		211 706	181 734
Årets resultat		-141 108	3 082
Summa fritt eget kapital		70 598	184 816
SUMMA EGET KAPITAL		9 164 801	9 305 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		105 718	62 619
Skatteskulder		7 365	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	459 080	440 285
Summa kortfristiga skulder		6 072 163	5 502 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 236 964	17 808 812

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.

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	2018	2017
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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 206 388	1 184 620
Årsavgifter - lokaler	350 199	350 199
Hyror lokaler	601 655	588 831
Hyror parkering	11 880	11 879
Hyror garage	88 510	89 036
Hyror cykelplats	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	90 820	91 200
Avgift andrahandsuthyrning	2 256	11 138
Öresutjämning	-2	6
	2 354 106	2 329 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	7 660	41 287
	7 660	41 287

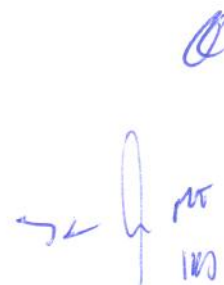
Handwritten notes and signatures:
a
f
nt
126

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	37 974
	Fastighetsskötsel beställning	7 790	30 101
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 720	1 055
	Snöröjning/sandning	13 912	20 947
	Städning entreprenad	0	50 059
	Sotning	761	4 433
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 675	0
	Hissbesiktning	4 415	2 729
	Gemensamma utrymmen	1 200	4 197
	Sophantering	2 215	0
	Gård	3 606	1 255
	Serviceavtal	23 324	17 042
	Förbrukningsmateriel	11 320	3 854
	Brandskydd	4 638	6 906
		115 576	180 551
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	26 321	0
	Brf Lägenheter	0	9 038
	Tvättstuga	18 614	2 144
	Källare	0	781
	Entré/trapphus	4 500	5 443
	Lås	7 934	24 874
	Värmeanläggning/undercentral	0	31 300
	Ventilation	0	25 726
	Elinstallationer	0	10 654
	Hiss	67 697	17 636
	Fasad	87 835	33 093
	Fönster	5 797	0
	Balkonger/altaner	5 954	0
	Garage/parkering	6 000	8 496
		230 652	169 184
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	41 900
	Ventilation	0	27 500
	Elinstallationer	195 768	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	86 340
	Fasad	0	102 150
		195 768	257 890
	Taxebundna kostnader		
	El	111 617	85 422
	Värme	485 282	434 007
	Vatten	101 903	103 991
	Sophämtning/renhållning	77 019	79 339
	Grovsopor	5 209	2 551
		781 030	705 310
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 918	115 710
	Kabel-TV	92 628	92 273
		153 546	207 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 340	124 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 601 912	1 645 378

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	120	180
	Tele- och datakommunikation	1 806	1 068
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	12 875
	Föreningskostnader	19 483	14 281
	Styrelseomkostnader	3 159	2 114
	Fritids- och trivselkostnader	1 317	405
	Förvaltningsarvode	149 299	56 884
	Förvaltningsarvodena övriga	6 066	5 351
	Administration	5 695	5 091
	Korttidsinventarier	1 790	0
	Konsultarvode	2 688	3 059
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 560
		210 343	106 868

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 400	96 961
	Kostnadsersättningar	100	0
	Sociala kostnader	30 349	30 063
		126 849	127 024

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	141 693
	Värmesystem K3	6 215	6 215
	Luftbehandlingssystem K3	117 447	117 447
	Fastighetsel inkl. svagström K3	7 103	7 103
	Hissar K3	2 530	2 530
	Markanläggning	13 400	13 400
	Inventarier	8 239	0
		492 725	433 029



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 918 481	15 978 590
	Nyanskaffningar	0	4 939 891
	Utgående anskaffningsvärde	20 918 481	20 918 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 381 570	-4 948 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-484 486	-433 029
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 866 057	-5 381 570
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 052 424	15 536 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 600 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 586 000	24 586 000
		55 186 000	55 186 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	7 186 000	7 186 000
		55 186 000	55 186 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 590	63 590
	Nyanskaffningar	44 938	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 528	63 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 590	-63 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 239	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 829	-63 590
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 699	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar 1	1 680	0
	Skattekonto	4 483	4 491
	Klientmedel hos SBC	1 145 021	1 200 658
		1 151 184	1 205 149

Handwritten notes and signatures:
 re f m
 160
 [Signature]

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter	5 320	0
		5 320	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	894 547	731 847
	Reservering enligt stadgar	231 000	213 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-257 890	-51 000
	Vid årets slut	867 657	894 547

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,870 %	1 000 000	1 000 000	2019-04-28
	Handelsbanken	0,830 %	500 000	1 000 000	2019-05-28
	SEB	1,230 %	2 000 000	2 000 000	2020-06-28
	SEB	0,900 %	2 000 000	2 000 000	2019-06-28
	SEB	0,780 %	1 000 000	1 000 000	2019-07-28
	SEB	1,000 %	1 000 000	1 000 000	2019-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	8 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 500 000	-5 000 000	
			2 000 000	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 012 900	8 012 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	95 000	93 600
	Sociala avgifter	29 500	29 000
	Ränta	2 015	1 916
	Avgifter och hyror	332 565	315 769
		459 080	440 285

Handwritten notes and signatures:
72
J.M.
100

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garageuppfart, åtgärder.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 7 / 3 2019



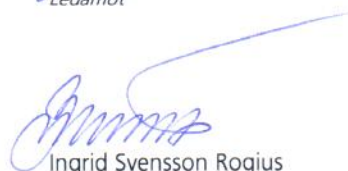
Olof Cederqvist
Ledamot



Petra Eidergard
Ledamot



Johas Gruvö
Ledamot



Ingrid Svensson Rogius
Ledamot



Martin Thörnquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Afrodita Cristea
Extern revisor



Mats Öredsson
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 år 2018.

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 2018 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 uttalande

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 osäkerhetsfaktor 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 revisionsssed 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.

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 2018 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 / 2019

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB



.....
Mats Oredsson
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Brf Erikshus

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Erikshus för det räkenskapsår som avslutas 2018-12-31. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- * Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- * Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- * Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- * Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- * Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- * Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- * Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- * Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- * Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- * Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- * Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- * Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- * Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- * Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- * Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Malmö den 20/02 - 2019

Brf Erikshus



Styrelsens ordförande