

# 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

Handwritten signatures and initials: RT, PB, 12/20

### 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.

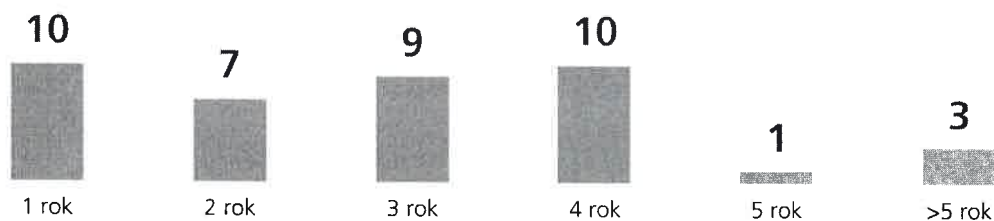
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 393 m<sup>2</sup>, varav 3 075 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 318 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  
ms  
PB  
77

### 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Trapphus, målning, översyn, eventuell åtgärd	2020
Tak- och entréplåt efter översyn/inspektion.	2020
Underhållsmålning, eventuell blästring.	
Gårdsbjällklag, inspektion, eventuell tätning ytskikt	2020
Stödmurar, belysning, växter gård, översyn, eventuell åtgärd	2020
Stigarledningar, utbyte	2023
Fönster, renovering	2023
Fasad, omfogning	2023

  
MT PB  
1/20 1/21

## 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 röklockor	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 *10*

*NT*  
*125*  
*PB.*  
*77*

-avgifter för fordonsplatser

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

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

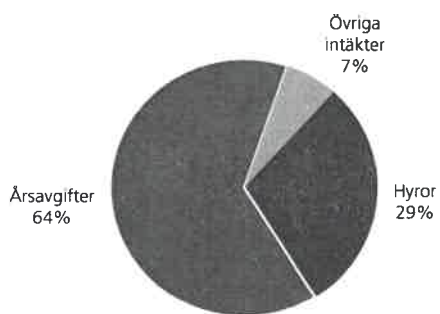
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 136 310</b>	<b>2 266 046</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
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
	<b>2 493 478</b>	<b>2 432 748</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>2 583 754</b>	<b>2 562 484</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 046 034</b>	<b>2 136 310</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-90 276</b>	<b>-129 736</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 1 377 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. //

*Handwritten notes:*  
117 P.B  
1/10  
07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mätsystem för gemensam el har installerats, elservis 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	449	444	438	430
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 327	1 297	1 269	1 212
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 995	2 139	2 281	1 996
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	28	22	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	122	109	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	26	26	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 1 318 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	902 889	231 000	-195 768	867 657
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 129 435</b>	<b>231 000</b>	<b>-195 768</b>	<b>9 094 203</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	35 366	-231 000	54 660	211 706
Årets resultat	67 477	67 477	141 108	-141 108
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>102 842</b>	<b>-163 523</b>	<b>195 768</b>	<b>70 598</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 232 277</b>	<b>67 477</b>	<b>0</b>	<b>9 164 801</b>

MT  
1/10  
PB  
D)

## 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	-231 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>102 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:



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

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

nr-  
mes P.B  
04

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 390 686	2 354 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 012	7 660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 452 698</b>	<b>2 361 766</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 318 852</b>	<b>-2 431 828</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>133 846</b>	<b>-70 062</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 521	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 891	-72 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 370</b>	<b>-71 046</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>67 477</b>	<b>-141 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>67 477</b>	<b>-141 108</b>

  
 MT      FB  
 1/20  




## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 758 423	15 052 424
Inventarier	Not 9	27 711	36 699
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 786 134</b>	<b>15 089 123</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 786 134</b>	<b>15 089 123</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 134 321</b>	<b>1 156 552</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		916 304	991 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>916 304</b>	<b>991 288</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 050 625</b>	<b>2 147 841</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 836 759</b>	<b>17 236 964</b>

10

MT  
1/10  
PB  
73

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<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	902 889	867 657
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 129 435</b>	<b>9 094 203</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		35 366	211 706
Årets resultat		67 477	-141 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>102 842</b>	<b>70 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 232 277</b>	<b>9 164 801</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 604 482</b>	<b>6 072 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 836 759</b>	<b>17 236 964</b>

AC

CC  
MT  
HES  
PB  
J

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

*KL*

*NT*  
*le*  
*110* *P.B.*  
*7*

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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
	Öresutjämnning	-25	-2
		<b>2 390 686</b>	<b>2 354 106</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	25 222	0
	Övriga intäkter	36 790	7 660
		<b>62 012</b>	<b>7 660</b>

MT  
1/16  
F.B  
J

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	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
		<b>86 722</b>	<b>115 576</b>
<b>Reparationer</b>			
	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
		<b>258 443</b>	<b>230 652</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Elinstallationer	34 924	195 768
		<b>34 924</b>	<b>195 768</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	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
		<b>787 795</b>	<b>781 030</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	61 882	60 918
	Kabel-TV	93 040	92 628
	Bredband	876	0
		<b>155 798</b>	<b>153 546</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>132 554</b>	<b>125 340</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 456 236</b>	<b>1 601 912</b>

NT  
FB  
Mod  
D

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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
		<b>237 028</b>	<b>210 343</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	99 000	96 400
	Kostnadsersättningar	0	100
	Sociala kostnader	30 973	30 349
		<b>129 973</b>	<b>126 849</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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
	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
		<b>495 614</b>	<b>492 725</b>

MT *[Signature]*  
P.B  
1ko  
TJ

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

127 de  
127 FB  
127

**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	0	5 320
	<b>0</b>	<b>5 320</b>

**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
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-195 768	-257 890
<b>Vid årets slut</b>	<b>902 889</b>	<b>867 657</b>

**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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-5 500 000	
		<b>5 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	

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

	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
	<b>479 884</b>	<b>459 080</b>

nt  
1/26  
P.B  
J



## 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

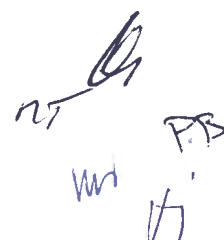
  
Ingrid Svensson Rogius  
Ledamot

  
Olof Cederqvist  
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 06/04-2020

  
Afrodită 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 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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 06/09 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Mats Oredsson  
Av föreningen vald revisor