

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erikshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Hans Österberg	Ordförande
Dan Jansson	Ledamot
Thomas Jönsson	Ledamot
Roland Levin	Ledamot
Lawin Osman	Ledamot
Ingrid Svensson Rogius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Mats Oredsson	Ordinarie Intern	Revisor

Valberedning

Emelie Einarsson	
Peter Svensson	Sammanställande

Handwritten notes:
Ji D J
Al 120 45
Se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 14	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

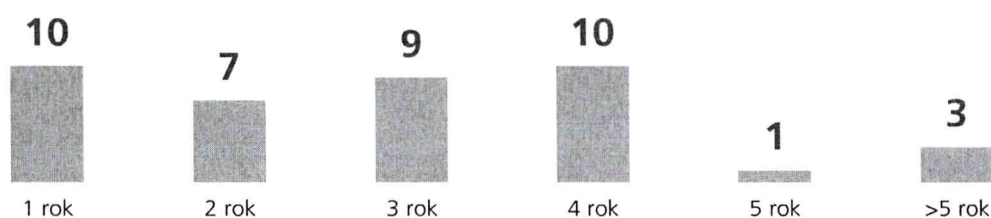
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-13. *A*

Handwritten notes:
Dj
ll m to

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av torktumlare	2021
Fönster, byte	2021
Åtgärder ventilation Sverigehälsan, villkor för godkänd OVK	2021
Spolning och kontroll dagvattenledningar framsida	2021
Installation solceller	2021
Markarbete/plattsättning framsida	2020
Byte av takplåt, hisschakt, skorstenar, takfönster	2020
Mätsystem för gemensam el, ny elservice	2019
Tvättmaskin, ny	2018
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus	2018
Garageuppfart, åtgärder	2018 - 2019
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2018 - 2021
Trapphusbelysning, ny	2018
Elcentral i källare, uppgradering	2018
Garagebelysning, ny	2018
Källargångsbelysning, ny	2018
Frånluftsfläktar	2017
Fasad, renovering, lokal (frisör)	2017
Relining, hela fastighetens avloppsrör	2016 - 2017
Tappvattenledningar, nya	2012
Ventilation, ny, vissa lokaler	2012
Tegeltak, nytt	2008

Planerat underhåll	År
Tak lågdelen, frisör	2022
Stuprör, byte	2022
Fönster Sverigehälsan, renovering	2022
Trappräcke entréer, målning	2022
Byte burspråkstak (2st)	2022
Fuktskador källare, garage, tvättstuga	2022
Trapphus målning inkl snickerier	2023
Stigarledningar, utbyte	2023
Entréport, renovering	2024
Fasad, omfogning	2025
Besiktning av balkonger/balkongplatta	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Extern revisor	BoRevision AB
TV och bredband	Tele 2
El och fjärrvärme	E.ON
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Hemsida	Loopia AB
Mailhantering	Mail Chimp
Service rökluckor	Malmö Brandskyddsteknik AB
Underhåll brandskyddsutrustning	Brandservice Syd AB
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Sophantering	VA SYD
Underhåll ventilation	Lindsells AB
Hissar, portar	KONE, Kiwa Inspecta AB
Datainsamling och aviseringsunderlag för gem. el	Secure Meters Sweden AB
Fjärrvärmeservice	E.ON
Service solceller	Bravida 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 september/oktober. Utökad källsortering fr januari 2022, omfattande ljuskällor, batterier och elektronik.

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 Brandservice Syd AB. Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex AB. Översyn av låssystem kommer att göras under 2022.

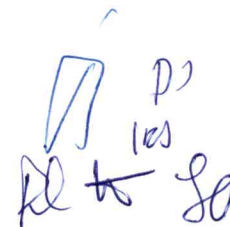
Kommunikation Styrelsen kommunicerar med medlemmarna via hemsidan erikshus.se, e-post, infobrev samt anslagstavlor.

Föreningens ekonomi

Brf Erikshus är en fortsatt solid och finansiellt stark förening. Årsavgifterna tillhör de lägsta bland jämförbara föreningar i området. Total lånenivå: 11 miljoner kronor per 31 december 2021. Utöver årsavgifter tar föreningen ut följande avgifter:

-TV och bredband med 190 kronor/månad -Avgift för upplåtelse i andrahand med 10 % av prisbasbeloppet - Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift -Avgifter för fordonsplatser -Administrativ avgift för datainsamling avseende gemensam el med 25 kronor/månad -Abonnemangsavgift/effektavgift avseende gemensam el med 108 kronor/månad

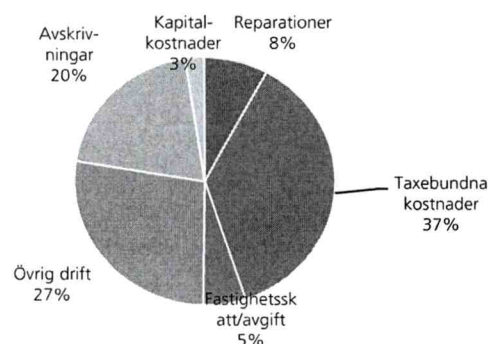
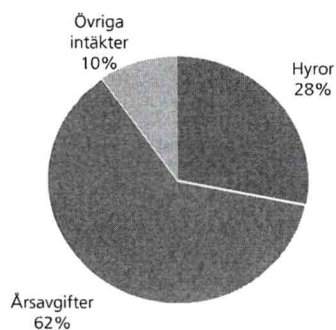
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %. 


P3
100
AL to So

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 235 787	2 046 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 633 937	2 579 612
Finansiella intäkter	1 047	2 758
Minskning kortfristiga fordringar	3 043	0
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	587
	6 638 027	2 582 956
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 091 656	2 288 249
Finansiella kostnader	62 812	62 464
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 773 778	41 657
Ökning av kortfristiga fordringar	0	834
Minskning av kortfristiga skulder	165 498	0
	7 093 745	2 393 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 558 112	2 235 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-677 674	189 753

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster i fastigheten har bytts ut.

Solceller har installerats på fastighetens tak mot söder.

OVK Sverigehälsan har godkänts efter ombyggnad av ventilation inklusive installation av FTX aggregat.

Spolning och kontroll av dagvattenledningar framsida. *ll*

ll
100
ll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	458	449	444
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 353	1 352	1 327	1 297
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 136	1 995	1 995	2 139
Elkostnad/m ² totalyta	52	41	39	28
Värmekostnad/m ² totalyta	119	100	100	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	21	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	14	15	18
Soliditet (%)	44	54	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-252	67	-141
Nettoomsättning (tkr)	2 551	2 506	2 391	2 354

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 485 000	0	0	5 485 000
Reservfond	50 546	0	0	50 546
Upplåtelseavgifter	2 691 000	0	0	2 691 000
Fond för yttre underhåll	787 955	231 000	-576 110	1 133 065
S:a bundet eget kapital	9 014 501	231 000	-576 110	9 359 611
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-34 578	-231 000	323 756	-127 334
Årets resultat	46 826	46 826	252 354	-252 354
S:a ansamlad förlust	12 248	-184 174	576 110	-379 688
S:a eget kapital	9 026 749	46 826	0	8 979 923

Handwritten signatures and initials, including "PS 1/26" and "So".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	46 826
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	196 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 000
summa balanserat resultat	12 249

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	12 249
----------------------------------	---------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 551 374	2 505 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 563	73 824
Summa rörelseintäkter		2 633 937	2 579 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 605 711	-1 886 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 839	-275 261
Personalkostnader	Not 6	-124 545	-126 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 122	-484 011
Jämförelsestörande poster		-23 129	0
Summa rörelsekostnader		-2 525 346	-2 772 260
RÖRELSERESULTAT		108 591	-192 649
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 047	2 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 812	-62 464
Summa finansiella poster		-61 766	-59 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 826	-252 354
ÅRETS RESULTAT		46 826	-252 354

^177
ms
H
S

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	18 861 107	14 283 399
Pågående byggnation	Not 9	0	41 657
Inventarier	Not 10	44 718	18 724
Summa materiella anläggningstillgångar		18 905 825	14 343 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 905 825	14 343 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 077 274	909 154
Summa kortfristiga fordringar		1 077 274	909 262
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		483 221	1 331 950
Summa kassa och bank		483 221	1 331 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 560 494	2 241 212
SUMMA TILLGÅNGAR		20 466 319	16 584 991

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "D", "ms", and "S".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 12	787 955	1 133 065
Summa bundet eget kapital		9 014 501	9 359 611
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 578	-127 334
Årets resultat		46 826	-252 354
Summa ansamlad förlust		12 248	-379 688
SUMMA EGET KAPITAL		9 026 749	8 979 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 000 000	4 500 000
Leverantörsskulder		140 537	111 582
Skatteskulder		5 482	15 975
Övriga skulder		8 309	699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	285 242	476 812
Summa kortfristiga skulder		9 439 570	5 105 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 466 319	16 584 991

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	20-50 år	20-50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	15-50 år	15-50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Fasader/balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 269 695	1 244 798
	Årsavgifter - lokaler	367 990	360 775
	Hyror lokaler	629 245	628 577
	Hyror parkering moms	1 200	0
	Hyror parkering	10 540	12 000
	Hyror garage	92 400	90 143
	Hyror förråd	4 600	0
	Hyror reklamplats	2 400	2 400
	Bredbandsintäkter	91 200	91 200
	Hyesrabatt	-600	0
	Elintäkter moms	82 775	73 088
	Avgift andrahandsuthyrning	0	2 759
	Öresutjämning	-72	47
		2 551 374	2 505 788
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	5 320	0
	Övriga intäkter	77 243	73 824
		82 563	73 824
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 296	12 588
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 425	2 800
	Snöröjning/sandning	39 888	0
	Sotning	0	3 384
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 000	0
	Hissbesiktning	3 575	5 412
	Gemensamma utrymmen	3 686	9 044
	Sophantering	7 663	2 656
	Gård	10 612	7 061
	Serviceavtal	28 915	43 766
	Förbrukningsmateriel	2 140	7 734
	Brandskydd	11 612	2 857
		133 812	97 301
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	12 300	0
	Tvättstuga	1 670	5 787
	Källare	6 019	0
	Entré/trapphus	0	11 472
	Lås	40 919	19 865
	VVS	19 299	4 000
	Ventilation	16 364	0
	Elinstallationer	18 844	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 619
	Hiss	49 057	17 268
	Fasad	4 975	5 156
	Fönster	3 968	0
	Balkonger/altaner	0	8 031
	Mark/gård/utemiljö	33 308	0
	Skador/klotter/skadegörelse	388	25 815
		207 111	99 013

gitt med se

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	477 800
Fönster	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	98 310
	0	576 110
Taxebundna kostnader		
El	226 586	178 235
Värme	520 727	438 836
Vatten	115 648	100 602
Sophämtning/renhållning	83 456	90 706
Grovsopor	10 735	5 747
	957 152	814 126
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 424	70 708
Kabel-TV	96 392	93 532
Bredband	822	1 309
	171 638	165 369
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 998	134 738
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 605 711	1 886 657

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	309	0
	Tele- och datakommunikation	1 496	1 337
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	14 125
	Föreningskostnader	22 956	36 301
	Styrelseomkostnader	5 036	475
	Fritids- och trivselkostnader	3 447	2 725
	Förvaltningsarvode	165 524	158 416
	Administration	6 811	16 538
	Korttidsinventarier	8 627	0
	Konsultarvode	42 049	38 094
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 960	5 900
		276 839	275 261

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 200	96 200
	Sociala kostnader	25 345	30 131
		124 545	126 331

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "DJ".

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund	24 416	24 416
	Yttertak	55 000	55 000
	Fasader/balkonger	6 450	6 450
	Fönster/dörrar och portar	5 549	5 549
	Stomkomplettering förening	15 103	17 605
	Stomkomplettering medlem	13 318	13 318
	Stamledning VA	193 150	193 150
	Värmesystem	6 215	6 215
	Luftbehandlingssystem	126 210	117 447
	Fastighetsel inkl. svagström	35 013	19 944
	Hissar	2 530	2 530
	Markanläggning	0	13 400
	Inventarier	12 168	8 988
		495 122	484 011
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fönst/dörr	23 129	0
		23 129	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 111 106	21 111 106
	Nyanskaffningar	5 083 795	0
	Utrangering	-221 960	
	Utgående anskaffningsvärde	25 972 941	21 111 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 827 707	-6 352 683
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 409	-475 024
	Utrangering	193 282	
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 111 834	-6 827 707
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 861 107	14 283 399
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	35 400 000
	Taxeringsvärde mark	32 072 000	32 072 000
		67 472 000	67 472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	7 472 000	7 472 000
		67 472 000	67 472 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	41 657
		0	41 657

Handwritten notes and signatures:
 K med AL
 DT
 D J B

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 528	108 528
	Nyanskaffningar	38 161	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 689	108 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 804	-80 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 168	-8 987
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 972	-89 803
	Redovisat restvärde vid årets slut	44 717	18 724

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 382	5 317
	Klientmedel hos SBC	656 807	903 837
	Räntekonto hos SBC	418 084	0
		1 077 274	909 154

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 133 065	902 889
	Reservering enligt stadgar	231 000	265 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-576 110	-34 924
	Vid årets slut	787 955	1 133 065

Handwritten signatures and initials:
 MS
 OS

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,460 %	1 000 000	1 000 000	2022-07-28
SEB	0,650 %	500 000	500 000	2022-04-28
SEB	0,780 %	2 000 000	2 000 000	2022-06-28
SEB	0,860 %	2 000 000	2 000 000	2024-05-28
SEB	0,460 %	2 000 000	0	2022-07-28
SEB	0,470 %	3 500 000	0	2022-06-28
SEB	0,000 %	0	500 000	Avslutat
SEB	0,000 %	0	1 000 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		11 000 000	7 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000 000	-4 500 000	
		2 000 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 012 900	8 012 900

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	94 600	94 600
Sociala avgifter	29 723	30 000
Ränta	2 308	1 253
Avgifter och hyror	158 611	350 959
	285 242	476 812

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari 2022 kommer nya stuprör att monteras på framsidan.

Tak på lågdelen (frisören) kommer att bytas ut.

Sverigehälsans fönster mot gården kommer att renoveras.

Trappräcken vid entréerna kommer att målas.

Fuktskador i källare, garage samt tvättstuga kommer att åtgärdas. *1*

ms
D *D2*

Styrelsens underskrifter

Malmö den 5 / 4 2022



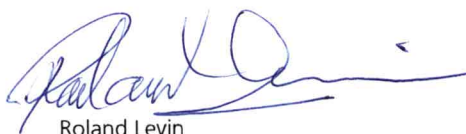
Hans Österberg
Ordförande



Dan Jansson
Ledamot



Thomas Jönsson
Ledamot



Roland Levin
Ledamot



Lawin Osman
Ledamot



Ingrid Svensson Rogius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 06 / 04 2022



Afrodita Cristea
Extern revisor



Mats Oredsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erikshus för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 06/10/2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mats Oredsson
Av föreningen vald revisor