

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erikshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2031.
- 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
Roland Levin	Ledamot
Lawin Osman	Ledamot
Ingrid Svensson Rogius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Mats Oredsson	Ordinarie Intern	Revisor

Valberedning

Emelie Einarsson	
Peter Svensson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

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.

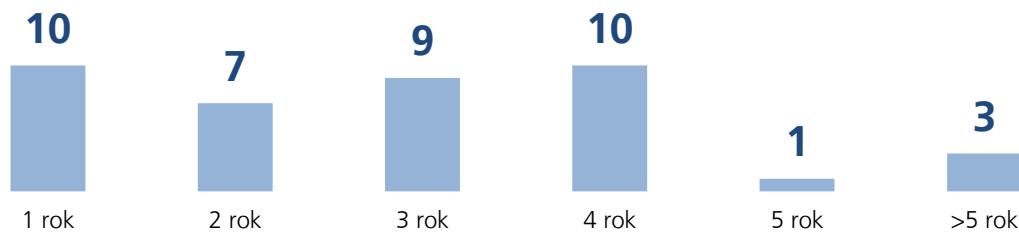
Värdeåret är 1955.

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
Lager	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 2023 och sträcker sig fram till 2031.

Underhållsplanen uppdaterades 2022-03-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stuprör, byte	2022
Trappräcke entréer, målning	2022
Byte burspråkstak (2 st)	2022
Installation av porttelefon	2022
Tak lågdelen, frisör	2022
Fönster Sverigehälsan, renovering	2022
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
Mätssystem för gemensam el, ny elservis	2019
Elcentral i källare, uppgradering	2018
Källargångsbelysning, ny	2018

Trapphusbelysning, ny	2018
Obligatorisk VentilationsKontroll	2018 - 2021
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus	2018
Garageuppfart, åtgärder	2018 - 2019
Garagebelysning, ny	2018
Tvättmaskin, 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

Fuktskador källare, garage, tvättstuga	2023
Installation undercentral	2023
Entréport, renovering	2024
Trapphus målning inkl snickerier	2024
Stigarledningar, utbyte	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, Nomor Malmö
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 Sverige 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. Källsortering omfattar sedan 2022 även ljuskällor, batterier samt 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 samt Nomor Malmö, genom husförsäkringen.

Kommunikation

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

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 2022.

Utöver årsavgifterna tar föreningen ut följande avgifter:

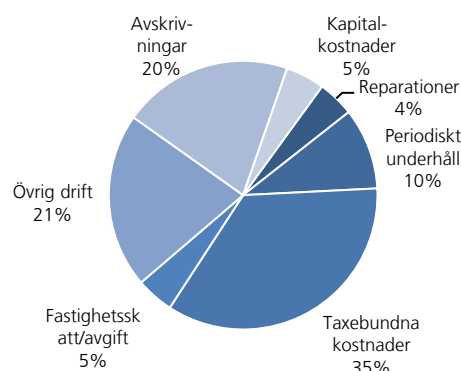
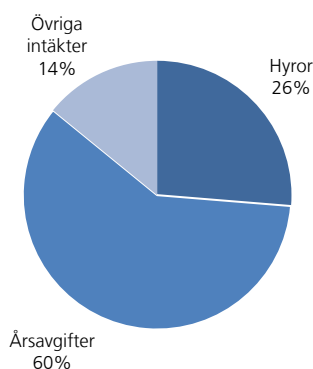
- TV och bredband med 190 kronor/månad
- Avgifter för upplåtelse i andrahand med 10% av prisbasbeloppet
- Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift
- Avgifter för fordonsplatser
- Administrativ avgift för datainsamling avseende gemensam el med 25 kronor/månad
- Abonnemangsavgift/effektavgift avseende gemensam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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 558 112	2 235 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 803 238	2 633 937
Finansiella intäkter	5 823	1 047
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 043
Ökning av långfristiga skulder	0	4 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	203 404	0
	3 012 465	6 638 027
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 241 490	2 091 656
Finansiella kostnader	141 946	62 812
Ökning av materiella anläggningstillgångar	55 625	4 995 736
Ökning av kortfristiga fordringar	20 535	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	165 498
	2 459 596	7 315 702
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 110 981	1 558 112
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	552 869	-677 674

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte burspråkstak (2 st)

Trappräcken vid entréer har målats i Malmögrönt

Stuprör, byte Fönster Sverigehälsan, renovering Tak lågdelen, frisör, har renoverats

Installation av porttelefon

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	467	458	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 347	1 353	1 352	1 327
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 059	3 136	1 995	1 995
Elkostnad/m ² totalyta	71	52	41	39
Värmekostnad/m ² totalyta	119	119	100	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	14	14	15
Soliditet (%)	43	44	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-191	47	-252	67
Nettoomsättning (tkr)	2 731	2 551	2 506	2 391

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	1 018 955	231 000	0	787 955
S:a bundet eget kapital	9 245 501	231 000	0	9 014 501
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-218 752	-231 000	46 826	-34 578
Årets resultat	-191 072	-191 072	-46 826	46 826
S:a ansamlad förlust	-409 824	-422 072	0	12 248
S:a eget kapital	8 835 677	-191 072	0	9 026 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-191 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-231 000</u>
summa balanserat resultat	-409 824

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>295 017</u>
att i ny räkning överförs	-114 807

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 731 331	2 551 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 907	82 563
Summa rörelseintäkter		2 803 238	2 633 937
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 900 718	-1 605 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 275	-276 839
Personalkostnader	Not 6	-108 497	-124 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-616 697	-495 122
Jämförelsestörande poster		0	-23 129
Summa rörelsekostnader		-2 858 187	-2 525 346
RÖRELSERESULTAT		-54 948	108 591
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 823	1 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 946	-62 812
Summa finansiella poster		-136 124	-61 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 072	46 826
ÅRETS RESULTAT		-191 072	46 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	18 312 839	18 861 107
Inventarier	Not 9	31 914	44 718
Summa materiella anläggningstillgångar		18 344 753	18 905 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 344 753	18 905 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 495	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 758 408	1 077 274
Summa kortfristiga fordringar		1 771 903	1 077 274
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		361 995	483 221
Summa kassa och bank		361 995	483 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 133 898	1 560 494
SUMMA TILLGÅNGAR		20 478 651	20 466 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Reservfond		50 546	50 546
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 018 955	787 955
Summa bundet eget kapital		9 245 501	9 014 501
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-218 752	-34 578
Årets resultat		-191 072	46 826
Summa ansamlad förlust		-409 824	12 248
SUMMA EGET KAPITAL		8 835 677	9 026 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		126 374	140 537
Skatteskulder		0	5 482
Övriga skulder		0	8 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	516 600	285 242
Summa kortfristiga skulder		9 642 974	9 439 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 478 651	20 466 319

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.

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	2022	2021
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
Luftbehandlingssyst.	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	5-10 år	5-10 år
Passersystem	10 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 295 088	1 269 695
	Årsavgifter - lokaler	375 350	367 990
	Hyror lokaler momspliktiga	22 000	0
	Hyror lokaler	604 294	629 245
	Hyror parkering moms	0	1 200
	Hyror parkering	12 240	10 540
	Hyror garage	91 300	92 400
	Hyror förråd	4 800	4 600
	Hyror reklamplats	2 400	2 400
	Bredbandsintäkter	91 200	91 200
	Hysesrabatt	0	-600
	Elintäkter moms	217 611	82 775
	Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
	Avgift andrahandsuthyrning	2 415	0
	Öresutjämning	75	-72
		2 731 331	2 551 374
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	5 320
	Övriga intäkter	71 907	77 243
		71 907	82 563

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 375	14 296
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 425
	Snöröjning/sandning	23 196	39 888
	Städning enligt beställning	2 019	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 000
	Hissbesiktning	5 028	3 575
	Gemensamma utrymmen	383	3 686
	Sophantering	4 719	7 663
	Gård	4 611	10 612
	Serviceavtal	44 273	28 915
	Förbrukningsmateriel	7 825	2 140
	Brandskydd	5 309	11 612
		110 737	133 812
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 000	12 300
	Tvättstuga	0	1 670
	Källare	0	6 019
	Lås	0	40 919
	VVS	7 393	19 299
	Ventilation	18 610	16 364
	Elinstallationer	18 560	18 844
	Hiss	35 782	49 057
	Fasad	4 825	4 975
	Fönster	36 879	3 968
	Mark/gård/utemiljö	0	33 308
	Skador/klotter/skadegörelse	4 055	388
		130 104	207 111
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	38 043	0
	Tak	171 908	0
	Fasad	85 066	0
		295 017	0
	Taxebundna kostnader		
	El	311 098	226 586
	Värme	523 120	520 727
	Vatten	127 096	115 648
	Sophämtning/renhållning	82 788	83 456
	Grovsopor	4 110	10 735
		1 048 212	957 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 521	74 424
	Kabel-TV	98 960	96 392
	Bredband	419	822
		181 900	171 638
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 748	135 998
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 900 718	1 605 711

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	309
	Tele- och datakommunikation	1 546	1 496
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	14 625
	Föreningskostnader	5 769	22 956
	Styrelseomkostnader	2 216	5 036
	Fritids- och trivselkostnader	2 160	3 447
	Förvaltningsarvode	168 900	165 524
	Administration	25 060	6 811
	Korttidsinventarier	0	8 627
	Konsultarvode	3 500	42 049
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 960
		232 275	276 839
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 600	99 200
	Sociala kostnader	14 897	25 345
		108 497	124 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund	24 416	24 416
	Yttertak	55 000	55 000
	Fasader/balkonger	6 450	6 450
	Fönster/dörrar och portar	122 678	5 549
	Stomkomplettering förening	15 103	15 103
	Stomkomplettering medlem	13 318	13 318
	Stamledningar VA	193 150	193 150
	Värmesystem	6 215	6 215
	Luftbehandlingssystem	127 007	126 210
	Fastighetsel inkl. svagströ	38 027	35 013
	Hissar	2 530	2 530
	Inventarier	12 804	12 168
		616 697	495 122
	Jämförelsestörande poster	0	23 129
	Förlust avyttring fönst/dörr	0	23 129
		0	23 129

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 972 941	21 111 106
	Nyanskaffningar	55 621	5 083 795
	Utrangeringar	0	-221 960
	Utgående anskaffningsvärde	26 028 562	25 972 941
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 111 834	-6 827 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-603 893	-477 409
	Utrangeringar	0	193 282
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 715 727	-7 111 834
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 312 839	18 861 107
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 566 563	3 566 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 400 000	35 400 000
	Taxeringsvärde mark	31 695 000	32 072 000
		72 095 000	67 472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	60 000 000
	Lokaler	7 095 000	7 472 000
		72 095 000	67 472 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 689	108 528
	Nyanskaffningar	0	38 161
	Korrigering	-63 590	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 099	146 689
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 971	-89 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 803	-12 168
	Korrigering	63 590	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 185	-101 972
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 914	44 717
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	755	0
	Skattekonto	254	2 382
	Skattefordran	1 113	0
	Momsavräkning	7 300	0
	Klientmedel hos SBC	695 643	656 807
	Räntekonto hos SBC	1 053 343	418 084
		1 758 408	1 077 274

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	787 955	1 133 065
	Reservering enligt stadgar	231 000	231 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-576 110
	Vid årets slut	1 018 955	787 955

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	3,010 %	500 000	500 000	2023-04-28
	SEB	3,980 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-28
	SEB	3,250 %	1 000 000	1 000 000	2023-07-28
	SEB	0,860 %	2 000 000	2 000 000	2024-05-28
	SEB	3,250 %	2 000 000	2 000 000	2023-07-28
	SEB	0,470 %	3 500 000	3 500 000	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		11 000 000	11 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000 000	-9 000 000	
			2 000 000	2 000 000	

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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 012 900	8 012 900

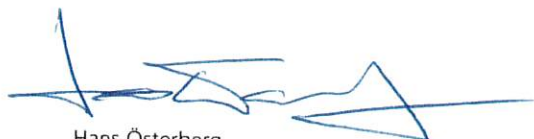
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	87 600	94 600
	Sociala avgifter	27 524	29 723
	Ränta	10 312	2 308
	Avgifter och hyror	391 164	158 611
		516 600	285 242

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny undercentral för fjärrvärme är beställd för leverans och installation under våren.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 5/9 2023



Hans Österberg
Ordförande



Dan Jansson
Ledamot



Roland Levin
Ledamot



Lawin Osman
Ledamot



Ingrid Svensson Rogius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/09 2023



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 2022.

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 2022 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. Revisörernas 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 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. *h*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Erikshus för räkenskapsåret 2022 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 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/09 2023

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mats Oredsson
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se