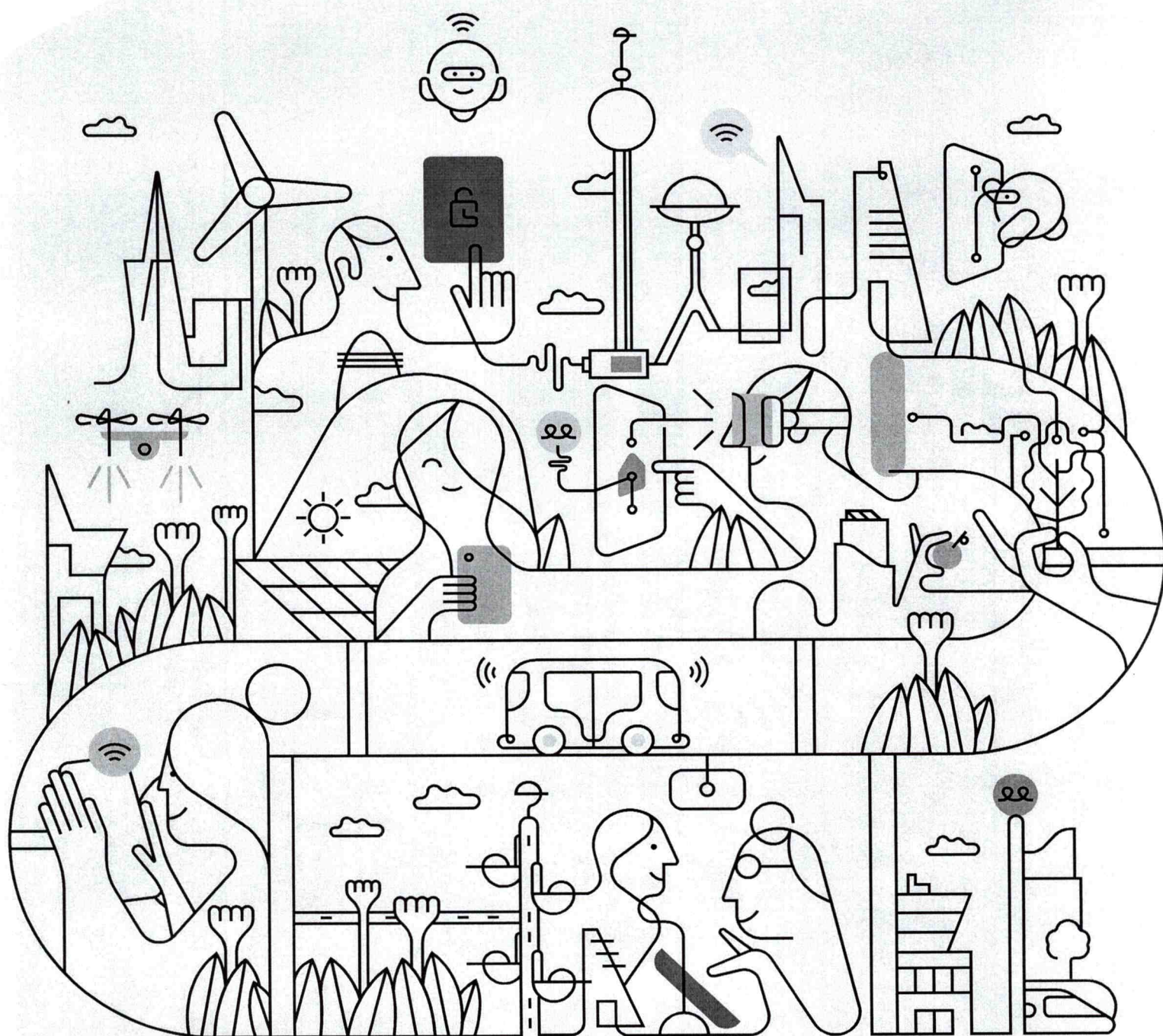




2024

Årsredovisning

Brf Erikshus



Välkommen till årsredovisningen för Brf Erikshus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 14	1987	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955

Värdeåret är 1955

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt, samt 3 lokaler med hyresrätt. Byggnadens totalyta är 4393 kvm varav 3 075 kvm utgör boyta och 1 318 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Hans Österberg	Ordförande
Ingrid Svensson Rogius	Styrelseledamot
Mats Oredsson	Styrelseledamot
Roland Viktor Levin	Styrelseledamot
Lawin Osman	Styrelseledamot
Max Filinic	Styrelsesuppleant

Valberedning

Peter Svensson och Emelie Einarson 



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor BoRevision
Lars Erik Schenström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-14. Uppdatering av stadgar.

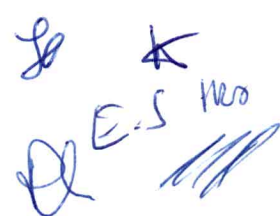
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av port till gårdsgång
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av plåtarbeten och fasad, frisören
- 2023 ● Ny fasadbelysning
Kontroll av fuktskador i garage
Installation av ny undercentral
- 2022 ● Byte burspråkstak (2 st)
Installation av porttelefon
Tak lågdelen, frisör
Fönster Sverigehälsan, renovering
Stuprör, byte
Trappräcke entréer, målning
- 2021 ● Byte av torktumlare
Åtgärder ventilation Sverigehälsan, villkor för godkänd OVK
Installation solceller
Spolning och kontroll dagvattenledningar framsida
Fönster, byte
- 2020 ● Markarbete/plattsättning framsida
Byte av takplåt, hisschakt, skorstenar, takfönster
- 2019 ● Mätsystem för gemensam el, ny elservis
- 2018-2021 ● Obligatorisk VentilationsKontroll
- 2018-2019 ● Garageuppfart, åtgärder 



- 2018** • Garagebelysning, ny
Källargångsbelysning, ny
Elcentral i källare, uppgradering
Trapphusbelysning, ny
Tvättmaskin, ny
Mindre måleriarbeten balkong, trapphus
- 2017** • Fasad, renovering, lokal (frisör)
Frånluftsfläktar
- 2016-2017** • Relining, hela fastighetens avloppsrör
- 2012** • Tappvattenledningar, nya
Ventilation, ny, vissa lokaler
- 2008** • Tegeltak, nytt

Planerade underhåll

- 2025** • Statusbesiktning balkonger och fasad
Byte av brandvarnare
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Datainsamling och aviseringsunderlag för gem. el	Secure Meters Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät, fjärrvärme	E.ON
Extern revisor	BoRevision AB
Fjärrvärmeservice	Malmö VVS
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Garantiavtal solceller	Solkraft EMK AB
Hemsida	Loopia AB
Hissar, portar	KONE, Kiwa Inspecta AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mailhantering	Mail Chimp
Service rökluckor	Brandservice Syd AB
Service solceller	Bravida Sverige AB
Skadedsbekämpning	Anticimex AB, Nomor Malmö
Sophantering	VA SYD
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV och bredband	Tele 2
Underhåll brandskyddsutrustning	Brandservice Syd AB
Underhåll ventilation	Lindsells AB
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Elhandel	Skellefteå Kraft

Övrig verksamhetsinformation

Miljö, energi

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Föreningen har sopnedkast i trapphusen samt återvinningsrum/miljörum i källaren och i gårdsgången. Container hyrs in tre gånger om året, i mitten/slutet av januari, under mars/april samt i 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 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 webbplatsen erikshus.se, e-post, info-brev, anslagstavlor samt sociala medier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2024.

Utöver årsavgifterna tar föreningen ut följande avgifter:

- TV och bredband med 200 kronor/månad
- Avgifter för upplåtelse i andra hand 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 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser. 

 
E-S 120
 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 975 614	2 807 320	2 731 331	2 551 374
Resultat efter fin. poster	-155 246	-174 445	-191 072	46 826
Soliditet (%)	42	42	43	44
Yttre fond	1 119 504	921 721	1 018 955	787 955
Taxeringsvärde	72 095 000	72 095 000	72 095 000	67 472 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	452	427	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	51,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 059	3 059	3 059	3 136
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 504	2 504	2 504	2 769
Sparande per kvm totalyta, kr	131	109	164	142
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	58	71	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	129	119	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	29	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	219	219	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	3,49	1,29	-
Räntekänslighet (%)	6,76	7,17	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 77 941 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. *l*

Handwritten signatures and initials:
J
E.S
IM
[Signature]

Uppllysning vid förlust

De höga räntorna har påverkat resultatet negativt. Inför 2025 höjdes avgifterna något mer än normalt, med 5%. Enligt underhållsplanen har föreningen större underhåll under 2025 och 2026. Tack vare god likviditet räknar vi med att kostnad för dessa åtgärder kan finansieras utan att behöva ta upp ytterligare lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 485 000	-	-	5 485 000
Upplåtelseavgifter	2 691 000	-	-	2 691 000
Fond, yttre underhåll	921 721	-	197 783	1 119 504
Reservfond	50 546	-	-	50 546
Balanserat resultat	-312 590	-174 445	-197 783	-684 818
Årets resultat	-174 445	174 445	-155 246	-155 246
Eget kapital	8 661 232	0	-155 246	8 505 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-487 035
Årets resultat	-155 246
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 783
Totalt	-840 064
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	113 455
Balanseras i ny räkning	-726 609

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

 E.S. 12/8 

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 975 614	2 807 320
Övriga rörelseintäkter	3	73 578	174 041
Summa rörelseintäkter		3 049 192	2 981 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 751 595	-1 752 998
Övriga externa kostnader	9	-256 743	-238 800
Personalkostnader	10	-131 569	-144 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-644 349	-619 573
Övriga rörelsekostnader		0	-31 861
Summa rörelsekostnader		-2 784 256	-2 787 917
RÖRELSERESULTAT		264 936	193 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 166	15 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 348	-383 736
Summa finansiella poster		-420 182	-367 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 246	-174 445
ÅRETS RESULTAT		-155 246	-174 445

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ed", "IR", "PL", and "K".

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 283 489	18 924 022
Maskiner och inventarier	13	23 533	27 349
Summa materiella anläggningstillgångar		18 307 022	18 951 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 307 022	18 951 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 306	19 335
Övriga fordringar	14	1 894 065	1 364 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	147 177	578
Summa kortfristiga fordringar		2 049 548	1 384 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 742	94 879
Summa kassa och bank		49 742	94 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 099 290	1 479 129
SUMMA TILLGÅNGAR		20 406 312	20 430 500

Lo E-S 12/24
H. S.

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Fond för yttre underhåll		1 119 504	921 721
Reservfond		50 546	50 546
Summa bundet eget kapital		9 346 050	9 148 267
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-684 818	-312 590
Årets resultat		-155 246	-174 445
Summa ansamlad förlust		-840 064	-487 035
SUMMA EGET KAPITAL		8 505 986	8 661 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		204 165	207 408
Skatteskulder		1 291	1 827
Övriga kortfristiga skulder		0	3 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	694 871	556 977
Summa kortfristiga skulder		9 900 327	11 769 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 406 312	20 430 500

70
K. E. S.
1/10

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

264 936

193 444

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Realisationsförlust

0

31 861

Årets avskrivningar

644 349

619 573

909 285

844 877

Erhållen ränta

20 166

15 847

Erlagd ränta

-441 198

-380 198

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

488 253

480 526

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-137 427

2 531

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

131 908

122 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten

482 734

605 814

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

-1 258 052

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 258 052

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0

0

ÅRETS KASSAFLÖDE

482 734

-652 238

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 458 743

2 110 981

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 941 477

1 458 743

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Lo
E.J.
RL 11/12

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Erikshus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel. *N*

Handwritten signatures and initials:
J
E-J
M
A.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 455 072	1 359 792
Årsavgifter lokaler	421 708	394 120
Hysesintäkter lokaler	687 268	643 350
Hysesintäkter lokaler, moms	67 320	66 000
Hysesintäkter garage	109 575	97 606
Hysesintäkter p-plats	13 527	12 699
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt	5 016	5 016
Hyror reklamplats/antennplats	2 400	2 400
Bredband	93 200	91 200
El, moms	101 466	118 077
Elintäkter rörliga	0	1 778
Intäkter solel, moms	861	0
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	5 490	525
Överlåtelseavgift	4 179	1 313
Administrativ avgift	833	0
Vidarefakturerade kostnader	2 660	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	8 464
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 975 614	2 807 320

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	96 593
Övriga intäkter	73 578	77 448
Summa	73 578	174 041

70
E.O. K.
12/12

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 850
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 034	3 805
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 705
Sotning	0	3 462
Hissbesiktning	6 521	3 913
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 517	22 950
Brandskydd	0	10 625
Gårdkostnader	4 758	1 128
Gemensamma utrymmen	764	1 557
Sophantering	14 543	3 805
Garage/parkering	0	1 391
Snöröjning/sandning	31 174	23 576
Serviceavtal	33 706	48 203
Förbrukningsmaterial	276	6 102
Summa	157 293	137 072

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	11 930
Bostadsrättslägenheter	4 000	0
Tvättstuga	5 094	0
Trapphus/port/entr	11 849	1 846
Sophantering/återvinning	0	7 360
Dörrar och lås/porttele	14 727	4 852
VVS	9 258	7 744
Ventilation	4 198	0
Elinstallationer	1 820	76 610
Tele/TV/bredband/porttelefon	99	34
Hissar	46 495	48 849
Garage/parkering	8 606	2 231
Vattenskada	0	-8 784
Skador/klotter/skadegörelse	19 050	2 844
Summa	125 196	155 516

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	55 767	0
Elinstallationer	11 188	0
Mark/gård/utemiljö	46 499	0
Summa	113 455	0

Handwritten signature and initials: B, E, S, K.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	230 778	256 522
Utbetalning elstöd	0	80 982
Uppvärmning	644 529	567 183
Vatten	168 004	136 389
Sophämtning/renhållning	81 993	80 785
Grovsopor	13 226	13 509
Summa	1 138 530	1 135 370

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	85 819
Skadedjursförsäkring	4 371	4 215
Kabel-TV	75 599	97 318
Fastighetsskatt	137 152	137 688
Summa	217 122	325 040

Försäkring 0 kr med anledning av periodisering 2024.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	9 072	7 965
Inkassokostnader	0	510
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	16
Förvaltningskostnader	1 006	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 580	0
Styrelseomkostnader	755	2 644
Fritids och trivselkostnader	4 343	0
Föreningskostnader	8 786	5 287
Förvaltningsarvode enl avtal	181 215	173 894
Överlåtelsekostnad	8 015	3 676
Pantsättningskostnad	4 298	3 940
Korttidsinventarier	0	190
Administration	7 812	3 815
Konsultkostnader	6 860	26 814
Bostadsrätterna Sverige	0	6 050
Summa	252 743	234 800

Handwritten signatures and initials:
 Z
 E-J
 KRS
 [Signature]

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	122 400
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	16 969	22 285
Summa	135 569	148 685

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	439 441	383 736
Dröjsmålsränta	243	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	835	0
Övriga räntekostnader	-171	0
Summa	440 348	383 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 975 871	26 028 562
Årets inköp	0	1 258 052
Utrangeringar	0	-310 743
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 975 871	26 975 871
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 051 849	-7 715 723
Årets avskrivning	-640 533	-615 008
Utrangering	0	278 882
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 692 382	-8 051 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 283 489	18 924 022
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 566 563</i>	<i>3 566 563</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 400 000	40 400 000
Taxeringsvärde mark	31 695 000	31 695 000
Summa	72 095 000	72 095 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 099	83 099
Utgående anskaffningsvärde	83 099	83 099
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 750	-51 185
Avskrivningar	-3 816	-4 565
Utgående avskrivning	-59 566	-55 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 533	27 349

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	745	473
Momsavräkning	1 585	0
Transaktionskonto	822 748	530 589
Borgo räntekonto	1 068 987	833 275
Summa	1 894 065	1 364 337

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 169	578
Förutbet försäkr premier	87 529	0
Förutbet kabel-TV	7 703	0
Förutbet bredband	18 188	0
Upplupna intäkter	27 588	0
Summa	147 177	578

Handwritten signatures and initials:
Jo, E-J, 10/12, and other illegible marks.

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,87 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-04-28	2,97 %	500 000	500 000
SEB	2025-07-28	3,00 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-12-28	3,04 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-07-28	3,00 %	2 000 000	2 000 000
Summa			11 000 000	11 000 000
Varav kortfristig del			9 000 000	11 000 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	695	0
Uppl kostn el	29 506	0
Uppl kostnad Värme	76 248	0
Uppl kostn räntor	13 000	13 850
Uppl kostn vatten	13 500	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 074	0
Uppl kostnad arvoden	105 000	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbet hyror/avgifter	416 857	405 136
Summa	694 871	556 977

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

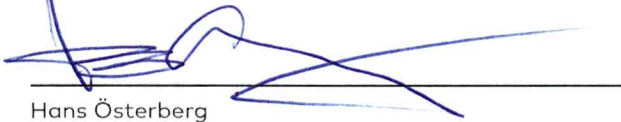
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Te *PL* *E-J* *100* *144*

Underskrifter

Malmö, 2025-04-08

Ort och datum



Hans Österberg
Ordförande



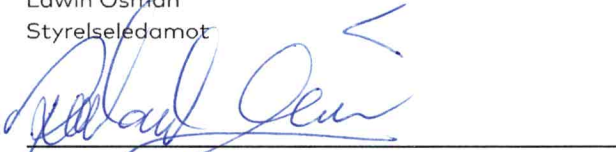
Ingrid Svensson Rogius
Styrelseledamot



Lawin Osman
Styrelseledamot

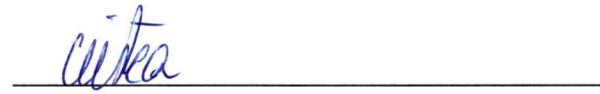


Mats Oredsson
Styrelseledamot



Roland Viktor Levin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09



BoRevision
Afrodita Cristea
Revisor



Lars Erik Schenström
Internrevisor



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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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. *M*

E-S
Nett *XX*

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 09/04 -2025

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Erik Schenström
Av föreningen vald revisor