



Välkommen till årsredovisningen för Brf Erikshus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 14	1987	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 273 kvm varav 2 987 kvm utgör boyta och 1 286 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Hans Österberg	Ordförande
Mats Oredsson	Styrelseledamot
Max Filinic	Styrelseledamot
Mikael Hersner	Styrelseledamot
Roland Levin	Styrelseledamot
Filip Brattse	Suppleant

Valberedning

Annette Hersner
Christoffer Persson
Emelie Ejnarsson

Firmateckning

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

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor BoRevision
Lars Erik Schenström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2008 ● Tegeltak, nytt
- 2012 ● Ventilation, ny, vissa lokaler
Tappvattenledningar, nya
- 2016-2017 ● Relining, hela fastighetens avloppsrör
- 2017 ● Frånluftsfläktar
Fasad, renovering, lokal (frisör)
- 2018 ● Mindre måleriarbeten balkong, trapphus
Tvättmaskin, ny
Trapphusbelysning, ny
Elcentral i källare, uppgradering
Källargångsbelysning, ny
Garagebelysning, ny
- 2018-2019 ● Garageuppfart, åtgärder
- 2018-2021 ● Obligatorisk VentilationsKontroll
- 2019 ● Mätssystem för gemensam el, ny elservis
- 2020 ● Byte av takplåt, hisschakt, skorstenar, takfönster
Markarbete/plattsättning framsida

2021 ● Fönster, byte
Byte av torktumlare
Spolning och kontroll dagvattenledningar framsida
Åtgärder ventilation Sverigehälsan, villkor för godkänd OVK
Installation solceller

2022 ● Installation av porttelefon
Tak lågdelen, frisör
Fönster Sverigehälsan, renovering
Stuprör, byte
Trappräcke entréer, målning
Byte burspråkstak (2 st)

2023 ● Kontroll av fuktskador i garage
Ny fasadbelysning
Installation av ny undercentral

2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av port till gårdsgång
Renovering av plåtarbeten och fasad, frisören

2025 ● Statusbesiktning balkonger och fasad

Planerade underhåll

2026 ● Fiber installation Sappa
Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Datainsamling och aviseringsunderlag för gem. el	Secure Meters Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel	Skellefteå Kraft
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
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB, Nomor Malmö
Sophantering	VA SYD
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV och bredband	Tele2
Underhåll brandskyddsutrustning	Brandservice Syd AB
Underhåll ventilation	Lindsells AB

Övrig verksamhetsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Erikshus är en fortsatt solid och stark förening. Årsavgifterna tillhör de lägsta bland jämförbara föreningar i Malmö. Total lånenivå: 11 miljoner kronor per 31 december 2025.

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 2026-01-01 med 2%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 160 551	2 975 614	2 807 320	2 731 331
Resultat efter fin. poster	88 653	-155 246	-174 445	-191 072
Soliditet (%)	42	42	42	43
Yttre fond	1 203 832	1 119 504	921 721	1 018 955
Taxeringsvärde	75 979 000	72 095 000	72 095 000	72 095 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	452	427	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	67,9	51,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 136	3 059	3 059	3 059
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 574	2 504	2 504	2 504
Sparande / kvm totalyta, kr	174	131	109	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	53	58	71
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	147	129	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	38	31	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	237	219	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	3,99	3,49	1,29
Räntekänslighet (%)	6,38	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 101 383 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 485 000	-	-	5 485 000
Upplåtelseavgifter	2 691 000	-	-	2 691 000
Fond, yttre underhåll	1 119 504	-113 455	197 783	1 203 832
Reservfond	50 546	-	-	50 546
Balanserat resultat	-684 818	-41 791	-197 783	-924 392
Årets resultat	-155 246	155 246	88 653	88 653
Eget kapital	8 505 986	0	88 653	8 594 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-726 609
Årets resultat	88 653
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 783
Totalt	-835 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 316
Balanseras i ny räkning	-806 423

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 160 551	2 975 614
Övriga rörelseintäkter	3	92 868	73 578
Summa rörelseintäkter		3 253 419	3 049 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 775 235	-1 751 595
Övriga externa kostnader	9	-299 540	-256 743
Personalkostnader	10	-135 851	-131 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 024	-644 349
Övriga rörelsekostnader		-5 843	0
Summa rörelsekostnader		-2 858 494	-2 784 256
RÖRELSERESULTAT		394 925	264 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 363	20 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-315 635	-440 348
Summa finansiella poster		-306 272	-420 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 653	-155 246
ÅRETS RESULTAT		88 653	-155 246

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 645 281	18 283 489
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	19 717	23 533
Summa materiella anläggningstillgångar		17 664 998	18 307 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 664 998	18 307 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 684	8 306
Övriga fordringar	15	2 736 785	1 894 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	169 523	147 177
Summa kortfristiga fordringar		2 919 993	2 049 548
Kassa och bank			
Kassa och bank		99 891	49 742
Summa kassa och bank		99 891	49 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 019 884	2 099 290
SUMMA TILLGÅNGAR		20 684 882	20 406 312

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 176 000	8 176 000
Fond för yttre underhåll		1 203 832	1 119 504
Reservfond		50 546	50 546
Summa bundet eget kapital		9 430 378	9 346 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-924 392	-684 818
Årets resultat		88 653	-155 246
Summa ansamlad förlust		-835 739	-840 064
SUMMA EGET KAPITAL		8 594 639	8 505 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		250 375	204 165
Skatteskulder		16 337	1 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	823 532	694 871
Summa kortfristiga skulder		12 090 244	9 900 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 684 882	20 406 312

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	394 925	264 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	642 024	644 349
	1 036 949	909 285
Erhållen ränta	8 812	20 166
Erlagd ränta	-318 244	-441 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	727 518	488 253
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 405	-137 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	192 526	131 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 639	482 734
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	877 639	482 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 941 477	1 458 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 819 116	1 941 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Erikshus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 bredband, 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:

Ventilation	5,00 %
Balkonger	5,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	0,00 - 2,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Yttertak	2,50 %
Stamledningar VA	2,50 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 527 840	1 455 072
Årsavgifter lokaler	470 380	421 708
Hysesintäkter lokaler	698 380	687 268
Hysesintäkter lokaler, moms	68 664	67 320
Hysesintäkter garage	110 801	109 575
Hysesintäkter p-plats	17 236	13 527
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetskatt	11 568	5 016
Hyror reklamplats/antennplats	2 400	2 400
Bredband	96 000	93 200
El, moms	135 151	101 466
Elintäkter laddstolpe moms	825	0
Intäkter solel, moms	500	861
Påminnelseavgift	60	240
Pantsättningsavgift	5 880	5 490
Överlåtelseavgift	8 746	4 179
Administrativ avgift	1 323	833
Vidarefakturerade kostnader	0	2 660
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	3 160 551	2 975 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	68 928	73 578
Återvunnen moms	23 940	0
Summa	92 868	73 578

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 089	11 034
Besiktningar	18 488	0
Hissbesiktning	4 251	6 521
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 856	54 517
Brandskydd	20 767	0
Gårdkostnader	2 535	4 758
Gemensamma utrymmen	747	764
Sophantering	21 110	14 543
Snöröjning/sandning	19 864	31 174
Serviceavtal	49 605	33 706
Förbrukningsmaterial	771	276
Summa	158 083	157 293

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	4 000
Tvättstuga	0	5 094
Trapphus/port/entr	0	11 849
Sophantering/återvinning	666	0
Dörrar och lås/porttele	0	14 727
VVS	60 881	9 258
Värmeanläggning/undercentral	7 839	0
Ventilation	0	4 198
Elinstallationer	864	1 820
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	99
Hissar	7 813	46 495
Mark/gård/utemiljö	1 714	0
Garage/parkering	6 163	8 606
Vattenskada	4 955	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	19 050
Summa	90 894	125 196

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	55 767
Elinstallationer	29 316	11 188
Mark/gård/utemiljö	0	46 499
Summa	29 316	113 455

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	229 641	230 778
Uppvärmning	683 637	644 529
Vatten	164 415	168 004
Sophämtning/renhållning	58 071	81 993
Grovsopor	15 988	13 226
Summa	1 151 751	1 138 530

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 529	0
Skadedjursförsäkring	1 125	4 371
Kabel-TV	83 723	75 599
Bredband	18 358	0
Fastighetsskatt	152 198	137 152
Korr. fastighetsskatt	2 258	0
Summa	345 192	217 122

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 287	9 072
Förvaltningskostnader	0	1 006
Revisionsarvoden extern revisor	21 692	20 580
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	4 000
Styrelseomkostnader	19 513	755
Fritids och trivselkostnader	4 328	4 343
Föreningskostnader	7 996	8 786
Förvaltningsarvode enl avtal	185 469	181 215
Överlåtelsekostnad	8 117	8 015
Pantsättningskostnad	8 709	4 298
Korttidsinventarier	3 989	0
Administration	9 279	7 812
Konsultkostnader	12 111	6 860
Bostadsrätterna Sverige	6 050	0
Summa	299 540	256 743

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	18 251	16 969
Summa	135 851	131 569

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	315 635	439 441
Dröjsmålsränta	0	243
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	835
Övriga räntekostnader	0	-171
Summa	315 635	440 348

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 908 871	26 908 871
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 908 871	26 908 871
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 625 382	-7 984 849
Årets avskrivning	-638 208	-640 533
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 263 590	-8 625 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 645 281	18 283 489
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 566 563</i>	<i>3 566 563</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 200 000	40 400 000
Taxeringsvärde mark	30 779 000	31 695 000
Summa	75 979 000	72 095 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 000	67 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 000	67 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 000	-67 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 000	-67 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 099	83 099
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 099	83 099
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 566	-55 750
Årets avskrivning	-3 816	-3 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 382	-59 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 717	23 533

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 166	745
Momsavräkning	16 395	1 585
Transaktionskonto	1 660 833	822 748
Borgo räntekonto	1 058 391	1 068 987
Summa	2 736 785	1 894 065

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 699	6 169
Förutbet försäkr premier	79 410	87 529
Förutbet kabel-TV	7 792	7 703
Förutbet bredband	18 188	18 188
Upplupna intäkter	49 884	27 588
Upplupna ränteintäkter	550	0
Summa	169 523	147 177

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB			0	2 000 000
SEB			0	500 000
SEB			0	1 000 000
SEB			0	2 000 000
SEB	2025-12-28	3,04 %	0	3 500 000
SEB	2026-12-28	2,87 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-12-28	2,24 %	3 000 000	0
SEB	2026-12-28	2,24 %	3 000 000	0
SEB	2026-12-28	2,24 %	3 000 000	0
Summa			11 000 000	11 000 000
Varav kortfristig del			11 000 000	9 000 000

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 727	695
Uppl kostn el	27 472	29 506
Uppl kostnad Värme	182 653	76 248
Uppl kostn räntor	10 391	13 000
Uppl kostn vatten	14 298	13 500
Uppl kostnad Sophämtning	4 655	7 074
Uppl kostnad arvoden	105 000	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbet hyror/avgifter	429 345	416 857
Summa	823 532	694 871

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Hans Österberg
Ordförande

Mats Oredsson
Styrelseledamot

Max Filinic
Styrelseledamot

Mikael Hersner
Styrelseledamot

Roland Levin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Afrodita Cristea
Revisor

Lars Erik Schenström
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 15:17

DOCUMENT ID:

HyjKWwC3-l

ENVELOPE ID:

Sk9KbPRhZe-HyjKWwC3-l

DOCUMENT NAME:

Brf Erikshus, 716438-4757 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

ee3d4be2734e97933345525181f8e173bc683d699e6b0
16b01d34e13a1724f448a7b206e01e1f0c503e39bc0328
a8bbbf3dd51659e9ba2a3691a22a3538ff24

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL HERSNER mikael.hersner@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:32 16.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.69
2. Roland Viktor Levin rolandlevinmail@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:43 16.04.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.252
3. Hans Österberg hans@golffield.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:59 16.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.117.5
4. Max Filinic maximilian89j@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:23 16.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.206
5. Mats Oredsson mats.oredsson@sab.nu	 Signed Authenticated	17.04.2026 06:53 17.04.2026 06:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.101
6. Lars Erik Schenström erikschenstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:01 17.04.2026 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.32
7. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio n.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:58 17.04.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erikshus för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Erikshus för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Erik Schenström
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 15:17

DOCUMENT ID:

BkjFWPAhWx

ENVELOPE ID:

SJecYZPRhbe-BkjFWPAhWx

DOCUMENT NAME:

Brf Erikshus - RB dig sign.pdf

2 pages

SHA-512:

edb5ff1d85b15eab6fa75f3c753c8ebf8de780baa45d4daf
6da6c1251f8e223078f3c7e5fda9711bf1177ff1aba7674
ac213698eea0f63945d70e8c4541cfbc2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Erik Schenström erikschenstrom@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2026 07:03 17.04.2026 07:02	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.33
2. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio n.se	Signed Authenticated	17.04.2026 08:57 17.04.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed