
Årsredovisning

BRF Erikshöjd
Org nr: 769610-3055

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Erikshöjd får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 415% till 183%. Under verksamhetsåret har föreningen extra amorterat 4 miljoner kronor på befintliga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 010 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munken 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 184 lägenheter samt 16 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Rektorsgatan 1-9 och Kopparmöllegatan 8-14 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Varav Hyresrätter
32	72	24	50	6	184	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	20	8
Total bostadsarea		11 954 m ²
Total lokalarea		1 674 m ²
Årets taxeringsvärde		265 616 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		208 611 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 271 och planerat underhåll för 97. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	82 468
Installationer	13 140
Markytor	1 507

Pågående underhåll

Renovering av balkonger
Fogning av fasader

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gabriele Kalus	Ordförande	2020
Åsa Holmqvist	Sekreterare	2021
Magnus Bengtsson	Vice ordförande	2021
Per Sandrup	Ledamot	2020
Benjamin Albertsson	Ledamot	2020
Katarina Kjellberg	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Einarsson	2020
Bo Danielsson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har renovering av fasad och balkong påbörjats. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 230 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 855 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 406	12 153	12 022	11 876	12 090
Resultat efter finansiella poster	1 236	992	958	-1 870	-1 843
Årets resultat	1 236	992	958	-1 870	-1 843
Resultat exklusive avskrivningar	5 010	4 704	4 664	1 834	1 862
Balansomslutning	251 773	253 591	255 131	256 295	261 459
Soliditet %	53	52	51	51	50
Likviditet %	183	415	227	125	193

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 395 220	936 032	132	-10 854 048	991 722
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				991 722	-991 722
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			-132	132	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					1 236 108
Vid årets slut	141 395 220	936 032	0	-9 862 194	1 236 108

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 862 326
Årets resultat	1 236 108
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132
Summa	-8 626 086

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 626 086**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 405 739	12 152 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	787 074	50 139
Summa rörelseintäkter		13 192 813	12 203 021
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 724 201	-5 006 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-687 792	-738 678
Personalkostnader	Not 6	-192 890	-175 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 773 719	-3 712 185
Summa rörelsekostnader		-10 378 601	-9 632 736
Rörelseresultat		2 814 212	2 570 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 505	5 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 586 609	-1 584 394
Summa finansiella poster		-1 578 104	-1 578 563
Resultat efter finansiella poster		1 236 108	991 722
Årets resultat		1 236 108	991 722



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	243 262 555	247 034 860
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	68 836	37 403
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	3 828 240	0
Summa materiella anläggningstillgångar		247 159 631	247 072 263
Summa anläggningstillgångar		247 159 631	247 072 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	94 693	112 051
Övriga fordringar	Not 14	252 320	149 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	258 670	255 271
Summa kortfristiga fordringar		605 683	516 680
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 026 650	6 002 046
Summa kassa och bank		4 026 650	6 002 046
Summa omsättningstillgångar		4 632 333	6 518 726
Summa tillgångar		251 791 964	253 590 989

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	142 331 252	141 395 2220	
Upplåtelseavgifter	0	936 032	
Fond för yttre underhåll	0	132	
Summa bundet eget kapital	142 331 252	142 331 384	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 862 194	-10 854 048	
Årets resultat	1 236 108	991 722	
Summa fritt eget kapital	-8 626 086	-9 862 326	
Summa eget kapital	133 705 166	132 469 058	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	115 550 000	119 550 000
Summa långfristiga skulder		115 550 000	119 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	857 419	267 027
Skatteskulder	Not 19	8 696	0
Övriga skulder	Not 20	39 117	69 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 631 566	1 235 757
Summa kortfristiga skulder		2 536 798	1 571 931
Summa eget kapital och skulder	251 791 964	253 590 989	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 236 108	991 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 773 719	3 712 185
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 009 827	4 703 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-89 003	-92 174
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	964 867	-500 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 885 691	4 111 310
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-3 828 240	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-362 669
Investeringar i inventarier	-32 847	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 861 087	-362 669
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 000 000	-2 750 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	719 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-2 031 000
Årets kassaflöde	-1 975 396	1 717 641
Likvidamedel vid årets början	6 002 046	4 284 405
Likvidamedel vid årets slut	4 026 650	6 002 046

Uppllysning om betalda räntor

Upplupen räntekostnad 1 76 404:-, erlagda räntor 1 523 281:-, erhållen ränta 7 724:-



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Betydande komponenter har delats in i komponenter med separata avskrivningstider.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande huvudkomponenter är vid räkenskapsårets utgång identifierade:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Huvudkomponent	Avskrivningstid
Dörrar	30-40 år
Elinstallationer	30-50 år
Fasader	40-60 år
Fönster	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	10-20 år
Tekniska installationer	20-40 år
Stomme	80-120 år
Tak	35-50 år
Tvättstugeanpassningar	10-20 år
El, VA, Ventilation	30-50 år
Inventarier och maskiner	40-60 år
Markanläggningar	50-70 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 215 612	10 012 764
Hyror, bostäder	257 880	254 611
Hyror, lokaler	1 758 972	1 712 980
Hyror, garage	156 000	156 000
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-4 565
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 089	-11 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-4 750
Vattenavgifter	851	996
Debiterad fastighetsskatt-	23 513	24 096
Summa nettoomsättning	12 405 739	12 152 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	30 290	47 365
Fakturerade kostnader	13 845	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Övriga rörelseintäkter	4 011	970
Försäkringsersättningar	738 927	0
Summa övriga rörelseintäkter	787 074	50 139



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-97 115	-165 171
Reparationer	-1 270 903	-460 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-379 528	-342 118
Försäkringspremier	-150 406	-131 246
Kabel- och digital-TV	-341 240	-337 527
Obligatoriska besiktningar	-96 031	-35 459
Bevakningskostnader	-15 282	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 888
Snö- och halkbekämpning	0	-24 880
Förbrukningsinventarier	-27 526	-31 138
Vatten	-404 343	-378 165
Fastighetsel	-289 561	-307 816
Uppvärmning	-1 692 805	-1 806 661
Sophantering och återvinning	-173 381	-196 687
Förvaltningsarvode drift	-786 079	-782 384
Summa driftkostnader	-5 724 201	-5 006 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-559 379	-555 095
Lokalkostnader	-915	-765
Hyra inventarier & verktyg	-296	-3 782
IT-kostnader	-10 216	-9 132
Arvode, yrkesrevisor	-12 884	-12 454
Övriga förvaltningskostnader	-6 507	-10 852
Kreditupplysningar	-3 456	-5 961
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 604	-48 724
Kontorsmateriel	-888	-2 296
Telefon och porto	-47 334	-72 270
Köpta tjänster	-2 488	-4 285
Konsultarvoden	-7 485	0
Bankkostnader	-2 278	-1 702
Övriga externa kostnader	-5 062	-11 359
Summa övriga externa kostnader	-687 792	-738 678

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-145 859	-137 500
Sociala kostnader	-47 031	-38 364
Summa personalkostnader	-192 890	-175 864



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 755 811	-3 694 441
Avskrivning Markanläggningar	-16 494	-16 494
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 250	-1 250
Avskrivning Installationer	-164	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 773 719	-3 712 185

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 724	5 517
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	781	314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 505	5 831

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 523 281	-1 542 888
Övriga räntekostnader	-16	-120
Övriga finansiella kostnader	-63 312	-41 386
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 586 609	-1 584 394

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	225 038 202	224 332 714
Mark	51 490 918	51 490 918
Markanläggning	962 666	962 666
	277 491 786	276 786 298
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	669 488
	0	669 488
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	277 491 786	277 491 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 167 381	-26 472 940
Markanläggningar	-289 544	-273 050
	-30 456 925	-26 745 990
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 755 811	-3 694 441
Årets avskrivning markanläggningar	-16 494	-16 494
	-3 772 305	-3 710 935
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 229 230	-30 456 925
Restvärde enligt plan vid årets slut	243 262 556	247 034 861
Varav		
Byggnader	191 115 010	194 870 821
Mark	51 490 918	51 490 918
Markanläggningar	656 628	673 122
Taxeringsvärden		
Bostäder	253 000 000	199 000 000
Lokaler	12 616 000	9 611 000
Totalt taxeringsvärde	265 616 000	208 611 000
<i>varav byggnader</i>	<i>139 600 000</i>	<i>119 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>126 016 000</i>	<i>88 811 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	62 500	62 500
	62 500	62 500
Årets anskaffningar		
Installationer- Com Hem	32 847	
	32 847	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 347	62 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-25 097	-23 847
	-25 097	-23 847
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 250	-1 250
	-1 250	-1 250
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 347	-25 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 347	-25 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 000	37 403
Varav		
Inventarier och verktyg	69 000	37 403

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående project – Fasad balkongrenovering	3 828 240	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	106 293	123 651
Kundfordringar	-11 600	-11 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	94 693	112 051

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	28 714
Skattekonto	229 601	120 643
Momsfordringar	22 719	0
Summa övriga fordringar	252 320	149 357

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	154 133	150 406
Förutbetalda driftkostnader	0	15 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	87 772	86 491
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 764	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	258 670	255 271

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 109 572	1 515 033
Transaktionskonto	2 917 078	4 487 013
Summa kassa och bank	4 026 650	6 002 046

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	115 550 000	119 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	115 550 000	119 550 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2019-11-25	45 000 000,00	-45 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,73%	2020-02-28	24 550 000,00	-20 550 000,00	4 000 000,00	0,00
SEB	0,51%	2020-11-28	0,00	45 000 000,00	0,00	45 000 000,00
SWEDBANK	1,73%	2022-03-25	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	1,73%	2022-03-25	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SEB	0,77%	2022-11-28	0,00	20 550 000,00	0,00	20 550 000,00
Summa			119 550 000,00	0,00	4 000 000,00	115 550 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.



Not 18 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	857 418	267 027
Summa leverantörskulder	844 232	267 027

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	8 696	0
Summa skatteskulder	8 696	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	38 097	38 097
Skuld för moms	0	31 050
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	1 020	0
Summa övriga skulder	39 117	69 147

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	176 404	174 123
Upplupna elkostnader	26 598	29 564
Upplupna värmekostnader	259 623	273 089
Upplupna styrelsearvoden	186 195	179 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 365	12 996
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	968 381	539 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 631 566	1 235 757



Not 22 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Företagsinteckning

160 000 000

160 000 000

Not 23 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

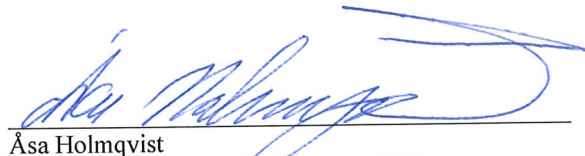
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifterHelsingborg, 200428

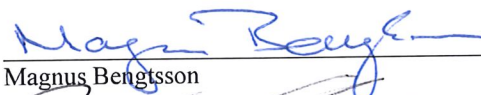
Ort och datum



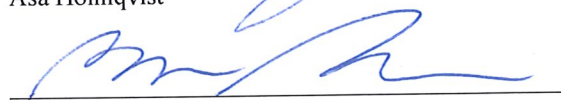
Gabriele Kalus



Åsa Holmqvist



Magnus Bengtsson



Benjamin Albertsson



Per Sandrup

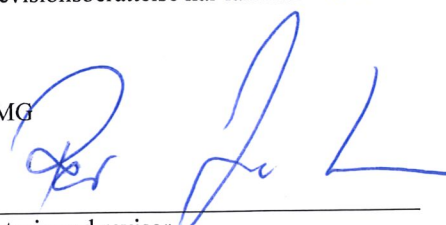


Katarina Kjellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-05-15

KPMG



Auktoriserad revisor

Per Jacobsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erikshöjd, org. nr 769610-3055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erikshöjd för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Erikshöjd för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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.

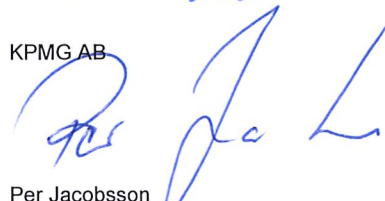
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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.

Helsingborg den

2020-05-15

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Erikshöjd

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Erikshöjd i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

