

Bostadsrättsföreningen Eriksborg

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Eriksborg
746000-0735
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eriksborg, 746000-0735, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1945-08-30 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ronny Nilsson	Ordförande	2022
Aras Gotovusa	Ledamot	2022
Linnéa Holmgren	Ledamot	2022
Emelie Jäger	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Elias Jaiteh	Suppleant	2022
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tjuren 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Linnégatan 65 A-D.

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	11
Total tomtarea:	1 560 kvm
Total bostadsarea:	1 024 kvm
Total lokalarea:	53 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-05-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Tele 2	Kabel-TV
Tele 2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 959 kr och planerat underhåll för 155 775 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-21 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 307 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 285 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstår en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

<

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 6 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 050	999	914	899
Resultat efter finansiella poster	16	163	-381	76
Förändring av underhållsfond	151	269	-224	219
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-33	-3	-54	18
Soliditet %	-74	-76	-91	-57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	858	845	805	789
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 646	1 622	1 575	1 485
Driftskostnad, kr / kvm	445	375	456	438
Ränta, kr / kvm	32	34	41	39
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	285	279	274	223
Lån, kr / kvm	2 893	2 925	2 956	2 987
Snittränta (%)	1,11	1,18	1,39	1,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

↳

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 798	961 227	-2 599 623	162 597
Disposition enligt föreningsstämma			162 597	-162 597
Avsättning till underhållsfond		307 000	-307 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 775	155 775	
Årets resultat				15 690
Vid årets slut	22 798	1 112 452	-2 588 251	15 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 437 026
Årets resultat före fondförändring	15 690
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-307 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 775
Summa över/underskott	-2 572 561

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 572 561**

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

☞

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	965 700	951 480
Övriga rörelseintäkter	3	84 209	47 408
Summa rörelseintäkter		1 049 909	998 888
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-637 759	-453 807
Övriga externa kostnader	7	-91 995	-94 900
Personalkostnader	8	-167 048	-147 787
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-102 803	-102 803
Summa rörelsekostnader		-999 605	-799 297
Rörelseresultat		50 304	199 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 683	-37 073
Summa finansiella poster		-34 614	-36 994
Resultat efter finansiella poster		15 690	162 597
Årets resultat		15 690	162 597

<

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	1 370 285	1 473 088
Summa materiella anläggningstillgångar		1 370 285	1 473 088
Summa anläggningstillgångar		1 370 285	1 473 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 731	-
Övriga fordringar		15 519	16 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 443	50 548
Summa kortfristiga fordringar		70 693	67 326
Kassa och bank	12	492 249	369 345
Summa omsättningstillgångar		562 942	436 671
SUMMA TILLGÅNGAR		1 933 227	1 909 759

↳

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 798	22 798
Underhållsfond		1 112 452	961 227
Summa bundet eget kapital		1 135 250	984 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 588 251	-2 599 623
Årets resultat		15 690	162 597
Summa fritt eget kapital		-2 572 561	-2 437 026
Summa eget kapital		-1 437 311	-1 453 001
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	1 319 595	-
Summa långfristiga skulder		1 319 595	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 796 006	3 150 141
Leverantörsskulder		57 713	27 163
Skatteskulder		3 505	6 206
Övriga skulder		4 471	4 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 248	174 779
Summa kortfristiga skulder		2 050 943	3 362 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 933 227	1 909 759

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 304	199 591
Avskrivningar	102 803	102 803
	153 107	302 394
Erhållen ränta	69	79
Erlagd ränta	-34 683	-37 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	118 493	265 400
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 367	-14 938
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	42 318	3 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 444	253 881
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 119 576	1 798 746
Amortering av låneskulder	-3 154 116	-1 832 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 540	-33 444
Årets kassaflöde	122 904	220 437
Likvida medel vid årets början	369 345	148 908
Likvida medel vid årets slut	492 249	369 345

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

20-100 år

C

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	878 448	865 512
Årsavgifter lokaler	87 252	85 968
Summa	965 700	951 480

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	77 280	38 640
Överlåtelseavgifter	3 549	3 549
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 964
Övriga intäkter	3 380	3 255
Summa	84 209	47 408

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 145
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 959	10 988
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 570
Summa	2 959	18 703

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	13 666
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	155 775	-
Markytor	-	18 000
Summa	155 775	31 666

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 857	38 167
Serviceavtal	3 975	3 750
Förbrukningsinventarier	-	1 990
Förbrukningsmaterial	5 659	6 647
El	27 358	18 576
Uppvärmning	217 602	193 029
Vatten och avlopp	56 430	44 972
Avfallshantering	24 141	23 277
Försäkringar	14 953	14 523
Systematiskt brandskyddsarbete	12 660	12 220
Kabel-TV	15 635	15 410
Internet	61 755	30 878
Summa	479 025	403 438

⌋

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 785	8 194
Kostnader för transportmedel	-	159
Kontorsmateriel och trycksaker	308	-
Tele och post	1 046	1 408
Ekonomisk förvaltning	51 280	50 072
Övriga förvaltningskostnader	8 830	14 502
Revision	16 275	12 100
Bankkostnader	1 212	1 610
IT-tjänster	899	2 257
Övriga externa tjänster	-	38
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 560
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	91 995	94 900

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	39 990	34 990
Löner till anställda	87 360	81 900
Summa	127 350	116 890
Sociala avgifter	39 698	30 897
Summa	167 048	147 787

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	102 803	102 803
Summa	102 803	102 803

4

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 091 949	5 091 949
-Mark	95 565	95 565
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	5 187 514	5 187 514
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 714 426	-3 611 623
	-3 714 426	-3 611 623
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-102 803	-102 803
	-102 803	-102 803
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 817 229	-3 714 426
 Redovisat värde	1 370 285	1 473 088
 <i>Varav</i>		
Byggnader	1 274 720	1 377 523
Mark	95 565	95 565
 Taxeringsvärden		
Bostäder	19 600 000	19 600 000
Lokaler	530 000	530 000
Totalt taxeringsvärde	20 130 000	20 130 000
<i>Varav byggnader</i>	9 790 000	9 790 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	51 443	50 548
Summa	51 443	50 548

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	492 249	369 345
Summa	492 249	369 345

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 796 006	3 150 141
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 319 595	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 115 601	3 150 141

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	3 115 601	3 150 141
Summa	3 115 601	3 150 141

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,29 %	Löst	1 351 395	-	-1 351 395	-
Stadshypotek	0,95 %	Löst	989 472	-	-989 472	-
Stadshypotek	0,95 %	Löst	367 000	-	-367 000	-
Stadshypotek	0,95 %	Löst	442 274	-	-442 274	-
Stadshypotek*	0,95 %	2022-12-06	-	363 000	-	363 000
Stadshypotek	1,33 %	2024-10-30	-	1 339 470	-3 975	1 335 495
Stadshypotek*	0,95 %	2022-10-25	-	979 576	-	979 576
Stadshypotek*	0,95 %	2022-12-06	-	437 530	-	437 530
Summa			3 150 141	3 119 576	-3 154 116	3 115 601

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	45 997
Upplupna räntekostnader	2 260	2 378
Förutbetalda intäkter	82 801	65 129
Upplupna revisionsarvoden	14 650	12 750
Upplupna driftskostnader	36 969	48 525
Summa	189 248	174 779

Not 16 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstår en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

↳

Not 17 Ställda säkerheter

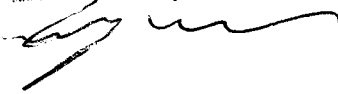
Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 610 000	3 610 000
Summa ställda säkerheter	3 610 000	3 610 000

Underskrifter

Malmö, 2022-03-15

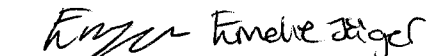
Ronny Nilsson
Styrelseordförande



Aras Gotovusa




Linnéa Holmgren


Emeke Jäger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-15
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eriksborg, org.nr 746000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eriksborg för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Eriksborg för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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.

Malmö den 15/3-2022

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

