

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen E'ros

Org.nr. 769611-3898

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11



350
200
100

1/2
Ogilt
1/2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningens säte är Höganäs, Skåne län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem gemensamt med Höganäshem i samfällighetsföreningen Eros g:a 1. Föreningens andel är 30,5 %. Samfälligheten förvaltar lekplatser, kommunikation och försörjningsmedia. Brf E'ros' del i värmeanläggningen är 47 %.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eros 19	2004	Höganäs

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring vari ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme/naturgas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2 270 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är följande:

Storlek	Antal
3 r o k	24
4 r o k	2
Summa	26
Yta kvm	2 270

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har tillhandahållits av Aleria Redovisning KB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 26. En överlåtelse har skett under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och är fastställd till 1 000 kr.

Styrelse och suppleanter

Kerstin Berg, ordförande

Gunnar Persson, kassör

Marja Haglund, sekreterare

Gunnar Wulff, ledamot

Göran Olsson, ledamot

Ann-Lis Quist, suppleant

Laila Uddling, suppleant

Mandattiden utgår för Gunnar Persson och Marja Haglund (2 år) samt Gunnar Wulff, Laila Uddling, Ann-Lis Qvist och Kerstin Berg (1 år).

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande samt 1 per capsulam. Därutöver har några möten i arbetsgrupper skett.

Revisor

Revisor under året har varit Bertil Toreson, Mazars Revisionsbyrå, Höganäs.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Uddling (sammankallande) och Erny Andersson.

Ordinarie stämma

Ordinarie stämma hölls den 23 juni på restaurang Hamnkrogen i Höganäs med 17 medlemmar närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har OVK genomförts och godkänts 2020-09-12. Fasadombyggnaden, orsakad av felaktigt material vid förra ombyggnaden, är avslutad och garantier kopplat till denna är utfärdade av PEAB Sverige AB.

På grund av Coronarestriktioner har inget informationsmöte hållits. I stället har samtliga medlemmar fått en detaljerad skriftlig information daterad 2020-12-02.

mf

6 *Uddling*
net *by*
Q

Redovisningsregler

Föreningen följer sedan 2014 redovisningsreglerna som kallas K2. Detta innebär att föreningens byggnader skrivs av linjärt under 125 år. Detta påverkar inte likviditeten i föreningen utan enbart det egna kapitalet via årets resultat.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, likviditeten har ökat med 636 kkr under året. Förändring av månadsavgifterna gjordes senast den 1 juli 2017, då de sänktes med 5 %. Föreningen får sedan slutet av 2018 återbäring av energiskatten på gas, och under året har gaskostnaden minskat jämfört med föregående år då vädret varit mildare. De löpande reparations- och underhållskostnaderna har varit lägre än föregående år. Totalt sett är driftskostnaderna i stort sett på samma nivå som 2019. Räntorna har sjunkit med 10 %.

Styrelsen har beslutat om fördelning av styrelsens arvode för 2020 med följande:

Till ordförande 7 000 kr, till kassören 6 500 kr samt 4 000 kronor till övriga ledamöter. Justering av ersättning har skett mellan de personer som endast suttit del av året. Arvodena har inte justerats sedan föregående år. Dessutom har samtliga ledamöter och suppleanter erhållit en mindre kostnadsersättning.

Medlemsinformation

Planerat underhåll inför 2021 är spolning av avloppsledningarna utomhus och på bottenvåningarna samt målning av entredörrarna.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 702 136	1 700 136	1 700 137	1 744 818
Resultat efter finansiella poster	426 624	-437 533	329 656	349 562
Soliditet (%)	51,33	50,84	51,17	50,80
Balansomslutning	54 288 934	53 977 211	54 481 505	54 224 185

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift	749	749	749	769
Lån/kvm totalyta	11 470	11 514	11 558	11 602
Elkostnad/kvm total yta	16	17	17	14
Värmekostnad/kvm total yta	92	106	85	91
Vattenkostnad/kvm total yta	18	22	18	17

nt

Handwritten signatures and initials: "JW", "nt", "B", "P".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 884 000	506 451	2 052 594
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-17 500	17 500
Årets resultat			426 624
Belopp vid årets utgång	24 884 000	588 951	2 396 718

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 970 094
Årets resultat	426 624
	2 396 718

Förslag till disposition:

extrainsättning till fond för yttre underhåll
enligt styrelsebeslut 2020-08-27
till fond för yttre underhåll avsättes
Balanseras i ny räkning

100 000
100 000
2 196 718
2 396 718

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

114

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, lägenheter		1 702 136	1 700 136
Hysesintäkter, parkering och förråd		67 600	66 200
Övriga rörelseintäkter		100 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 869 736	1 766 336
Rörelsekostnader			
Drift	2	-414 150	-452 085
Reparationer och underhåll	3	-152 103	-818 055
Övriga externa kostnader	4	-66 304	-75 428
Personalkostnader	5	-36 599	-34 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 184	-341 174
Summa rörelsekostnader		-1 010 340	-1 720 852
Rörelseresultat		859 396	45 484
Finansiella poster			
Räntekostnader		-432 772	-483 017
Summa finansiella poster		-432 772	-483 017
Resultat efter finansiella poster		426 624	-437 533
Årets resultat		426 624	-437 533

nf

10
Cepu
nt
gl
2

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	50 521 102	50 845 035
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 171	57 422
Summa materiella anläggningstillgångar		50 561 273	50 902 457

Summa anläggningstillgångar		50 561 273	50 902 457
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		67 357	47 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 476	45 462
Summa kortfristiga fordringar		108 833	93 376

Kassa och bank

Kassa och bank		3 618 828	2 981 378
Summa kassa och bank		3 618 828	2 981 378

Summa omsättningstillgångar		3 727 661	3 074 754
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

54 288 934	53 977 211
-------------------	-------------------

M

Ugn
lt *g*

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 884 000	24 884 000
Fond för yttre underhåll	588 951	506 451
Summa bundet eget kapital	25 472 951	25 390 451

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 970 094	2 490 127
Årets resultat	426 624	-437 533
Summa fritt eget kapital	2 396 718	2 052 594

Summa eget kapital

27 869 669

27 443 045

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	25 935 912	26 035 912
Summa långfristiga skulder	25 935 912	26 035 912

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Leverantörsskulder	51 852	66 630
Skatteskulder	72 956	70 564
Övriga skulder	11 010	10 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 535	250 357
Summa kortfristiga skulder	483 353	498 254

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 288 934

53 977 211

MA

CPW
14
7

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	125
MarkanläggningarMarkanläggningarMarkanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Föreningen har efter övergång till K2 - reglerna för årsredovisningar ändrat avskrivningsprincip så att fastigheterna avskrivs linjärt över 125 år från och med 2014.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Drift	2020	2019
Gas	169 965	181 621
Värme	39 405	59 598
Vatten	40 871	49 717
El	35 385	37 995
Renhållning	24 330	24 780
Försäkring	23 931	21 628
Kabel-TV	43 109	40 944
Fastighetsskatt	37 154	35 802
	<u>414 150</u>	<u>452 085</u>
Not 3 Reparationer och underhåll	2020	2019
Fastighetsskötsel, yttre skötsel	22 050	14 619
Städning, gemensam	19 392	19 167
Reparationer och underhåll	64 129	37 271
Konsultkostnader	19 750	105 125
Planerat underhåll	17 500	623 155
Serviceavtal, hiss, ventilation, värmecentral	9 282	18 718
	<u>152 103</u>	<u>818 055</u>
Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Telefon	10 439	10 064
Medlemsmöten	2 100	12 420
Förvaltningsarvode	26 252	26 484
Medlemsavgift SCB	4 660	4 570
Revision	18 213	16 250
Övrigt	4 640	5 640
	<u>66 304</u>	<u>75 428</u>

6 upr mt 57

NOTER

Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	25 000	24 500
	Sociala kostnader	3 310	3 153
	Summa	28 310	27 653

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 373 920	53 373 920
	Utgående anskaffningsvärden	53 373 920	53 373 920
	Ingående avskrivningar	-2 528 885	-2 204 962
	Årets avskrivningar	-323 933	-323 923
	Utgående avskrivningar	-2 852 818	-2 528 885
	Redovisat värde	50 521 102	50 845 035
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	86 256	26 731
	Inköp	0	59 525
	Utgående anskaffningsvärden	86 256	86 256
	Ingående avskrivningar	-28 834	-11 583
	Årets avskrivningar	-17 251	-17 251
	Utgående avskrivningar	-46 085	-28 834
	Redovisat värde	40 171	57 422
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller senare än 5 år	25 535 912	25 635 912
	Långgivare	Löptid	Ränta
	Stadshypotek	2023-03-01	1,88%
	Stadshypotek	2022-04-30	1,80%
	Stadshypotek	2028-06-30	1,03%
	Varav kortfristig del		
	AA	-100 000	-100 000
		25 935 912	26 035 912

gw
nt
P

NOTER

Övriga noter

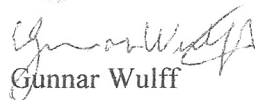
Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 711 000	26 711 000

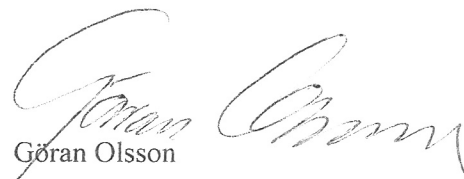
Höganäs 2021-03-23


Kerstin Berg
Ordförande


Gunnar Persson

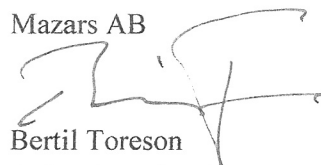

Marja Haglund


Gunnar Wulff


Göran Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021.

Mazars AB


Bertil Toreson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf E'ros
Org. nr 769611-3898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf E'ros för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 E'ros för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf E'ros 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

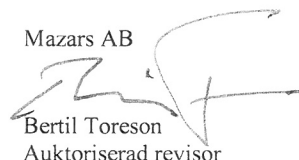
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 30 mars 2021

Mazars AB



Bertil Toreson
Auktoriserad revisor