

# **ÅRSREDOVISNING 2019**

## **BRF Erikstorp 8**

**769617-5376**

**Räkenskapsåret**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

## Innehållsförteckning

## Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

### Kontaktuppgifter till styrelsen

Ordförande: Lars Möldener, [lars.moldener@symbal.com](mailto:lars.moldener@symbal.com)

Ledamot: Claes Hänström, [claes.hanstrom@gmail.com](mailto:claes.hanstrom@gmail.com)

Ledamot: Eva Wulff, [wulff.eva@gmail.com](mailto:wulff.eva@gmail.com)

Ledamot: Nikki Khoi, [nk@tandentalvard.se](mailto:nk@tandentalvard.se)

Suppleant: Elisabet Nilsson, [elisabet.nilsson@hrworldwide.com](mailto:elisabet.nilsson@hrworldwide.com)

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB

Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Erikstorp 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-17 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Erikstorp 3, Malmö kommun.  
Föreningens gatuadress: Erikstorpsgatan 8, 217 54 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Fastighetsägarna genom Proinova Agency AB.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Lars Möldener	Ordförande	2020
Eva Wulff	Ledamot	2021
Claes Hänström	Ledamot	2021
Nikki Taghizadeh-Khoi	Ledamot	2020
Elisabet Nilsson	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

KPMG är valda som revisionsbolag och de utser huvudrevisor.

AL

### **Valberedning**

Ingegärd Fridh  
Gabriel Rudolv  
Anette Larsson

### **Förvaltning**

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Malmö Erikstorp 3 har en tomtareal om 757 kvm. Marken innehas med äganderätt.  
Byggnads- och värdeår är 1944.  
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 20 lägenheter. 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 1.282 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

6 stycken 1 rum och kök  
4 stycken 2 rum och kök  
5 stycken 3 rum och kök  
4 stycken 4 rum och kök  
1 stycken 5 rum och kök

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. 9 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Gemenskapsdag i huset och trädgården  
Luciamingel med glögg och julgodis

#### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018, uppdaterades 2020 och som sträcker sig fram till 2027. Under året har ett större projekt dominerat: Takbytet, vilket utfördes mellan 20190515 och 20190930. Projektet fördröjdes långt ut över tidplanen, mest beroende på bristfällig kommunikation mellan huvudentreprenören och ställningsbyggarfirman. Dock utfördes projektet till en kostnad långt under satt budget.

#### **Renovering av hyreslägenheter:**

Under 2019 renoverades hyreslägenhet 1402 med nytt köksgolv, målningsarbeten samt helrenovering av badrum. I samband med badrumsrenoveringen uppdagades en vattenskada som påverkade lägenheterna 1302 och 1402. Detta medförde extra kostnader för föreningen.

AM

### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering av hyreslägenheter	2019	Underhållsrenovering, helrenovering badrum + erf. Säkerhetsanordningar
Takomläggning	2019	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2018	
Stambyte	2015	Relining av avloppsstammar.
Målning soprum	2013	
Renovering tvättstuga	2013	
Renovering balkonger	2013	Renovering balkonggolv, nya räcken.
Renovering hiss	2013	Maskinrenovering
Fönsterbyte	2011	Byte av alla fastighetens fönster.
Renovering Entré	2011	Renovering av golv och port.
Vitvaror tvättstuga	2010	Ny tvättmaskin, torkskåp & mangel.
Renovering fjärrvärmeanläggning	2010	Nya radiatorrör källare, shuntar & termostatventiler. Fukt i fjärrvärmerum åtgärdat.
Nya säkerhetsdörrar & postboxar.	2010	lägenhetsdörrar, källardörr samt postboxar.
Renovering av el	2009	Byte av elstammar, säkringscentraler samt övrig el i fastigheten

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Anlägga/renovera trädgården	2020	
Yttertrappa, räcke	2020	
Sophus	2020	byggs på tomt frf. fast.
Ventilation, kanaler t. spisar	2021	Inkl. skorstensrenovering, tätning
Nya vitvaror till tvättstuga	2021	Tvättmaskiner, torkskåp, mangel
Dilationsfogar	2021	
Renovering av hiss	2022	Invändig renovering
Källare	2023	Trappor, fasader, väggar
Renovering av trapphus	2025	Målning och övrig renovering efter behov.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 27 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.  
Under året har det skett 3 st. bostadsrättsöverlåtelser.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% under 2019.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% fr.o.m. 2020-07-01.

AK

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	653	645	645	641	641
Nettoomsättning	980	968	969	900	924
Årets resultat	- 342	3	- 64	- 23	11
Totalt eget kapital	16 995	17 338	17 334	17 399	15 017
Balansomslutning	24 711	24 289	24 287	24 290	24 549
Soliditet	68,8%	71,4%	71,4%	71,6%	61,2%
Bokfört värde byggnader och mark	23 936	23 193	23 442	23 675	23 890
Taxeringsv., byggnader och mark	24 400	20 000	20 000	20 000	15 000
Taxeringsvärde byggnader	12 000	10 400	10 400	10 400	8 600
Låneskuld	7 430	6 680	6 680	6 680	9 250
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	6 345	5 705	5 705	5 705	7 899
Belåningsgrad	30%	33%	33%	33%	62%
Amortering (+), nytt lån (-) under året	- 750	0	0	2 570	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,45%	1,37%	1,85%	1,80%	2,04%
Likvida medel	718	1 060	825	676	637
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>127</b>	<b>215</b>	<b>184</b>	<b>213</b>	<b>240</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll +/- engångskostnader) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

ML

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 980 156	78 925	-1 724 682	3 118	17 337 517
Disp. enligt stämmobeslut			3 118	-3 118	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-23 426	23 426		-23 426
Årets resultat				-342 293	-342 293
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 980 156</b>	<b>155 499</b>	<b>-1 798 138</b>	<b>-342 293</b>	<b>16 995 224</b>

Av medlemsinsatserna utgör 16.936.554 insatser och 2.043.602 upplåtelseavgifter.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 721 564
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-100 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	23 426
årets förlust	-342 293
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-2 140 431</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-2 140 431
<b>Summa</b>	<b>-2 140 431</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	980 488	967 582
Övriga rörelseintäkter		6 195	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>986 683</b>	<b>967 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-875 563	-552 360
Övriga externa kostnader	4	-14 438	-14 125
Personalkostnader och arvoden	5	-59 730	-54 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-276 872	-251 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 603</b>	<b>-872 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-239 920</b>	<b>94 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 373	-91 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 373</b>	<b>-91 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-342 293</b>	<b>3 118</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-342 293</b>	<b>3 118</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-342 293</b>	<b>3 118</b>

AM

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	7	23 936 140	23 193 226
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 709	6 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 939 849</b>	<b>23 199 398</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 939 849</b>	<b>23 199 398</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		502	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 365	29 537
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 867</b>	<b>29 543</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		717 606	1 059 835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>717 606</b>	<b>1 059 835</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>771 473</b>	<b>1 089 378</b>

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 711 322</b>	<b>24 288 776</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

AL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		18 980 156	18 980 156
Fond för yttre underhåll		155 499	78 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 135 655</b>	<b>19 059 081</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 798 138	-1 724 682
Årets resultat		-342 293	3 118
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 140 431</b>	<b>-1 721 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 995 224</b>	<b>17 337 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10		
Skulder till kreditinstitut	11	4 565 400	6 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 565 400</b>	<b>6 680 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 864 600	0
Leverantörsskulder		116 421	68 000
Skatteskulder		2 233	28 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	167 444	174 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 150 698</b>	<b>271 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 711 322</b>	<b>24 288 776</b>

AK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Genomsnittlig avskrivning byggnader	1,48 %
Inventarier	10,0 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte någon statlig fastighetsskatt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	743 095	755 438
Hyra bostäder hyresrätt	137 852	136 066
Intäkter kabel-TV	2 040	2 040
Intäkter el	50 068	50 289
Intäkt överlåtelse- och panthantering	4 609	4 549
Ersättning försäkringsskador	23 624	0
Övriga intäkter	19 200	19 200
<b>Summa</b>	<b>980 488</b>	<b>967 582</b>

AL

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	553 315	523 139
Löpande underhåll, se spec. nedan	298 822	8 146
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	23 426	21 075
<b>Summa</b>	<b>875 563</b>	<b>552 360</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	64 428	73 066
Uppvärmning	151 619	162 606
Vatten & avlopp	41 192	34 215
Avfallshantering	30 912	30 177
Hissbesiktning	1 359	0
Snörenhållning och halkbekämpning	4 309	10 044
Fastighetsförsäkring	19 886	19 242
Kabel-TV	18 564	13 461
Bredband	1 800	1 350
Fastighetsskötsel enligt avtal	70 284	66 695
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 660	8 950
Lokalvård enligt avtal	0	346
Lokalvård utöver avtal	12 875	0
Entrémattor	6 904	6 486
Trädgårdsskötsel utöver avtal	0	7 625
Kommunal fastighetsavgift bostäder	27 540	26 740
Förbrukningsmaterial	2 163	1 776
Förbrukningsinventarier	12 062	0
Fastighetsjour	6 588	2 522
Sydantenn, avgift hosting	3 147	3 071
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 709	7 441
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	38 449	35 995
Kostnad överlåtelse- och pantshantering	2 902	2 843
Administrativa kostnader	14 664	8 488
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 300	0
<b>Summa</b>	<b>553 316</b>	<b>523 139</b>

AA

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Löpande underhåll/Rep, material	1 157	0
Bostäder	64 179	0
Gem utrymme tvättutrustning	0	2 070
Installationer el	0	919
Installationer lås och larm	0	2 364
Installationer hissar	5 074	2 793
Markytor, planteringar	260	0
Försäkringsskador	228 152	0
<b>Summa</b>	<b>298 822</b>	<b>8 146</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Installation ventilation	23 426	9 825
Installationer el	0	11 250
<b>Summa</b>	<b>23 426</b>	<b>21 075</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsultarvode	0	3 125
Extern revisor	14 438	11 000
<b>Summa</b>	<b>14 438</b>	<b>14 125</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	45 450	41 615
Sociala avgifter	14 280	13 075
<b>Summa</b>	<b>59 730</b>	<b>54 690</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivning byggnader, enligt plan	274 409	248 976
Avskrivning inventarier	2 463	2 463
<b>Summa</b>	<b>276 872</b>	<b>251 439</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

AM

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 507 366	17 507 366
Årets anskaffning, takrenovering	1 017 323	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 524 689</b>	<b>17 507 366</b>
Ingående avskrivningar	-2 321 345	-2 072 369
Årets avskrivningar	-274 409	-248 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 595 754</b>	<b>-2 321 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 928 935</b>	<b>15 186 021</b>
Bokfört värde byggnader	15 928 935	15 186 021
Bokfört värde mark	8 007 205	8 007 205
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>23 936 140</b>	<b>23 193 226</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	9 600 000
<b>Summa</b>	<b>24 400 000</b>	<b>20 000 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Erikstorp 3  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1944 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 625	24 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 625</b>	<b>24 625</b>
Ingående avskrivningar	-18 453	-15 990
Årets avskrivningar	-2 463	-2 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 916</b>	<b>-18 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 709</b>	<b>6 172</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 151	19 886
Förutbetald Kabel-TV	4 709	4 641
Förutbetald kostnad hisstelefon	2 020	0
Övriga förutbetalda kostnader	24 485	5 010
<b>Summa</b>	<b>53 365</b>	<b>29 537</b>

AL

### Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 150 000	10 150 000
<b>Summa</b>	<b>10 150 000</b>	<b>10 150 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,32%	2020-06-01	850 000	0
Stadshypotek	1,46%	2020-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,50%	2021-09-30	2 370 000	0
Stadshypotek	1,45%	2020-06-01	750 000	0
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	1 460 000	14 600
<b>Summa</b>			<b>7 430 000</b>	<b>14 600</b>

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

Låneskulden på balansdagen är 7 430 000 (6 680 000) kronor. Under räkenskapsåret har nytt lån om 750 000 kronor tagits upp.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 4 565 400 (6 680 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 2 864 600 (0) kronor. På balansdagen utgör 14 600 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfalldagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 7 357 000 (6 680 000) kronor.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupet styrelsearvode	45 450	41 615
Upplupna sociala avgifter	14 280	13 075
Upplupen räntekostnad	15 212	15 255
Upplupen kostnad VA/avfallshantering	9 209	8 400
Upplupet arvode extern revision	12 750	11 000
Förutbetalda årsavgifter	64 481	79 187
Övriga upplupna kostnader	6 063	6 195
<b>Summa</b>	<b>167 445</b>	<b>174 727</b>



Malmö 2020-05 - 19



Lars Möldener  
Ordförande



Eva Wulff



Nikki Taghizadeh-Khoi



Claes Hånström

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erikstorp 8, org. nr 769617-5376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erikstorp 8 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 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 utvärderar, 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. 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 Bostadsrättsföreningen Erikstorp 8 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 27 maj 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor