Årsredovisning för

Brf Erikshäll

715600-1641

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erikshäll får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 där 10 medlemmar deltog.

Antalet medlemmar per 2019-12-31 var 81 st (föregående år 79).

Styrelse

Stefan Andersson	ordförande
Petri Princis	vice ordförande, kassör
Kerstin Lindmark	sekreterare
Johan Larsson	ledamot
Martin Lindberg	ledamot (maj-augusti)
Lena Bäcklund	suppleant
Alen Patto	suppleant
Gunilla Soldatic	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stig Carlsson	ordinarie
Nils Nilsson	ordinarie
Monica Lundquist	suppleant
Elisabeth Risberg	suppleant

Valberedning

Bodil Wiklund	(sammankallande)
Monica Lundquist	

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Erikshäll har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Prästkragen 1. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1957–1958.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

nr 1	från A-M Kvarnström db	till Daniel Pajala + Stefan Norberg
nr 10	från Jesper Pettersson	till Charlie McCarthy
nr 36	från Lucas Fors + Linda Rosenqvist	till Rebecca Wiklund + Andreas Ylve
nr 45	från Kerstin Lindmark	till Patrick Agbo + Chioma B Agbo
nr 50	från Torbjörn Isaksson	till Erik Svensson Träff

Föreningen upplåter 65 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 hyreslägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra (Anticimex).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i samband med vårstädningen 2019-05-04. En extra besiktning genomfördes vid höststädningen 2019-10-19.

På föreningens fastighet finns 43 parkeringsplatser varav 41 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster samt 2 används som gästparkering. Föreningen har också 25 st varmgarage.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Resultat och ställning

Belopp i kr	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	2 993 915	2 991 883	2 958 787	2 977 029	2 999 670
Rörelseresultat	852 954	752 858	139 015	-859 957	646 837
Resultat efter finansiella poster	585 822	435 363	-215 775	-1 272 261	166 445
Balansomslutning	18 276 924	17 999 016	17 792 798	17 713 054	18 258 972
Soliditet (%)	4,9	1,7	-0,7	1	7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Erbjudande till medlemmarna om inköp av säkerhetsdörr togs fram tillsammans med Säker Bostad.

Under hösten beskars träden både på fram- och baksidan av fastigheten.

Lagstadgad energideklaration av fastigheten genomfördes under december. Resultatet visade att vi använder 139 kWh/m² och år. Föregående energideklaration, som genomfördes 2009, visade att vi då använde 161 kWh/m² och år. Energibesparande åtgärder som genomförts har alltså gett resultat.

Årets underhåll
På vårens städdag 2019-05-04 genomfördes stadgeenlig okulärbesiktning av fastigheten. Vindar och källargångar rensades. Trädgårdsmöbler ställdes fram.

Vid höststädningen 2019-10-19 genomfördes brandsyn och rensning av vindar samt källargångar. Målning av källargång vid entrédörren på baksidan. Dagvattenbrunnarna rensades. Trädgårdsmöblerna ställdes undan.

Händelser efter årsbokslutet
Enligt Riksdagens miljömål ska bostäder mätas beträffande radonhalter senast 2020. Mätning genomfördes under perioden januari-mars i 20% (enligt krav) av föreningens bostäder.

Avgifter och hyror
Enligt styrelsebeslut förblev avgifter och hyror oförändrade under året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Reserv-fond*	*Fond för yttre underhåll*	*Dispositions-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	456 000	220 086	116 901	848 858	-1 774 403	435 363	302 804
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:							
Förändring av fond för yttre underhåll			51 063		-51 063		-
Balanseras i ny räkning					435 363	-435 363	-
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-					-
Årets resultat						585 822	585 823
Belopp vid årets utgång	**456 000**	**220 086**	**167 964**	**848 858**	**-1 390 103**	**585 822**	**888 627**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Dispositionsfond*	848 858
Balanserat resultat	-1 390 103
Årets resultat	585 822
Totalt	**44 577**
Avsättning till yttre fond**	136 944
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-92 367
Summa	**44 577**

*I resultatdispositionen klassificeras dispositionsfond till balanserat resultat.

**Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 993 915	2 991 883
Övriga rörelseintäkter		3 269	-
Summa rörelseintäkter		2 997 184	2 991 883
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 811 148	-1 901 442
Övriga externa kostnader	*4*	-6 210	-6 000
Personalkostnader och arvoden	*5*	-88 312	-76 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 560	-255 138
Summa rörelsekostnader		-2 144 230	-2 239 025
Rörelseresultat		852 954	752 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 426	-317 495
Summa finansiella poster		-267 132	-317 495
Resultat efter finansiella poster		585 822	435 363
Resultat före skatt		585 822	435 363
Årets resultat		585 822	435 363

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	15 895 174	16 118 638
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	3 133	18 229
Summa materiella anläggningstillgångar		15 898 307	16 136 867
Summa anläggningstillgångar		16 398 307	16 636 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 999	1 972
Övriga fordringar		51 603	51 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 466	52 496
Summa kortfristiga fordringar		123 068	106 070
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		1 755 549	1 265 324
Summa kassa och bank		1 755 549	1 265 324
Summa omsättningstillgångar		1 878 617	1 371 394
SUMMA TILLGÅNGAR		18 276 924	18 008 261

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		456 000	456 000
Fond för yttre underhåll		167 964	116 901
Övriga fonder		220 086	220 086
Summa bundet eget kapital		844 050	792 987
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		848 858	848 858
Balanserat resultat		-1 390 103	-1 774 403
Årets resultat		585 822	435 363
Summa fritt eget kapital		44 577	-490 182
Summa eget kapital		888 627	302 805
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	16 899 157	17 081 509
Summa långfristiga skulder		16 899 157	17 081 509
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 160	191 088
Skatteskulder		14 913	3 463
Övriga skulder		-	9 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 067	420 150
Summa kortfristiga skulder		489 140	623 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 276 924	18 008 261

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Årsavgifter	2 593 462	2 593 453
Hyror	388 856	384 570
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 598	13 860
	2 993 915	**2 991 883**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	*2018*
Drift		
Fastighetsskötsel	199 604	187 360
Städning	70 000	67 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 568	5 304
Trädgårdsskötsel	10 138	-
Snöröjning	71 308	65 385
Reparationer	49 784	114 657
El	70 277	72 710
Uppvärmning	643 970	650 604
Vatten	118 402	148 702
Sophämtning	74 986	75 781
Försäkringspremie	63 171	58 747
Fastighetsavgift bostäder	90 882	88 242
Fastighetsskatt lokaler	32 480	23 670
Övriga fastighetskostnader	21 832	6 515
Kabel-tv/Bredband/IT	73 451	72 360
Förvaltningsarvode ekonomi	159 768	155 237
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	9 998	13 195
Juridiska åtgärder	-	18 500
Övriga externa tjänster	9 591	11 135
	1 811 148	1 835 604
Underhåll		
Tvättstuga	-	65 838
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 811 148**	**1 901 442**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	*2018*
Porto / Telefon	210	-
Revisionarvode	6 000	6 000
Summa	**6 210**	**6 000**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	*2018*
Styrelsearvode	68 250	59 900
Sociala kostnader	20 062	16 545
	88 312	**76 445**

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 356 335	21 356 335
-Mark	235 000	235 000
	21 591 335	21 591 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 472 697	-5 249 233
-Årets avskrivning enligt plan	-223 464	-223 464
	-5 696 161	-5 472 697
Redovisat värde vid årets slut	**15 895 174**	**16 118 638**
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 866 000	27 469 000
Mark	14 782 000	11 498 000
	45 648 000	38 967 000
Bostäder	42 400 000	36 600 000
Lokaler	3 248 000	2 367 000
	45 648 000	38 967 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	369 219	369 219
	369 219	369 219
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-350 990	-319 316
-Årets avskrivning enligt plan	-15 096	-31 674
	-366 086	-350 990
Redovisat värde vid årets slut	**3 133**	**18 229**

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kassa	-	895
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 755 549	1 264 429
Summa	**1 755 549**	**1 265 324**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2019-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2018-12-31*
Stadshypotek **10	2020-12-01	1,82%	1 742 545	-	1 742 545
Stadshypotek **68	2020-09-30	1,81%	3 290 000	-	3 290 000
Lånet är löst			-	-3 204 600	3 204 600
Stadshypotek **38	2022-09-30	1,30%	3 171 900	3 171 900	-
Stadshypotek **39	2023-09-30	1,66%	2 761 200	-100 000	2 861 200
Stadshypotek **50	2020-12-30	1,25%	1 361 250	-15 000	1 376 250
Stadshypotek **98	2029-12-31*	1,45%**	850 000	-	850 000
Stadshypotek **60	2020-12-31	1,25%**	500 000	-	500 000
Stadshypotek **61	2022-06-30	1,53%	1 618 750	-17 500	1 636 250
Lånet är löst			-	-1 620 664	1 620 664
Stadshypotek **47	2021-06-30	1,30%	1 603 512	1 603 512	-
			16 899 157	**-182 352**	**17 081 509**

*Lånet har ett fiktivt konvertering/slutbetalningsdatum.

** 3-månaderslån. Övriga lån är bundna lån.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	17 273 000	17 273 000
Summa ställda säkerheter	**17 273 000**	**17 273 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Södertälje 2020-

.....	.....
Stefan Andersson	Kerstin Lindmark
Ordförande	Styrelseledamot
.....	.....
Petri Princis	Johan Larsson
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

.....	.....
Stig Carlsson	Nils Nilsson
Föreningsvald revisor	Föreningsvald revisor