

Brf Erikshäll



Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erikshäll får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Pga rådande Corona-pandemi hölls en begränsad ordinarie föreningsstämma den 2020-05-27. 13 medlemmar deltog antingen genom fysisk närvaro eller röstning via utsänd enkät.

Antalet medlemmar per 2020-12-31 var 82 st (föregående år 81).

Styrelse

Stefan Andersson	ordförande
Petri Princis	vice ordförande/kassör
Lena Bäcklund	sekreterare
Johan Larsson	ledamot/sekreterare

Alen Patto	suppleant (maj 2020-februari 2021)
Gunilla Soldatic	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stig Carlsson	ordinarie
Nils Nilsson	ordinarie

Monica Lundquist	suppleant
Vickie Persson	suppleant (maj 2020-februari 2021)

Valberedning

Monica Lundquist	(sammankallande)
Angelica Ström	

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 Stefan Norberg (50%)	till Daniel Pajala (100%)
nr 31	från Britta Ramberg db	till Helen Eidenberg, Susanne Eidenberg, Nils Eidenberg
nr 32	från Mikael Andersson (50%)	till David Andersson (100%)
nr 35	från Jonny Jakobsson	till Lucas Leijonmark
nr 53	från Olle Lundberg	till Edwin Fasth

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

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

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.

Vår- resp höststädning ställdes in pga Corona-pandemin. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten.

Förvaltning

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

Resultat och ställning

Belopp i kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 003 979	2 993 915	2 991 883	2 958 787	2 977 029
Rörelseresultat	800 793	852 954	752 858	139 015	-859 957
Resultat efter finansiella poster	545 573	585 822	435 363	-215 775	-1 272 261
Balansomslutning	18 809 318	18 276 924	17 999 016	17 792 798	17 713 054
Soliditet (%)	7,6	4,9	1,7	-0,7	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt Riksdagens miljömål och krav genomfördes mätning av radonhalter i 20% av fastighetens bostäder under perioden januari-mars 2020. Radonhalten i alla bostäder som mättes var lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.

Den 30 juni 2020 avslutade Lilla Fossingens Hälsa AB sin verksamhet i lokal 504. Ny hyresgäst från den 1 juli 2020 är Hypéns Fotvård AB.

Under hösten beskars träden på baksidan av fastigheten.

Underhåll

Föreningen har genomfört och planerar att genomföra underhåll enligt nedan;

Tidigare utfört underhåll

2007	Nya 3-glas fönster (Leiab)
2008	Sotning samt byte till låsbara radiatorventiler Brandvarnare sattes upp i alla lägenheter
2009	Nya tvättmaskiner i blå samt grön tvättstuga Ny avfuktare i ett av blå torkrum Nya fönster i affärslokaler
2011	Nya temp- och tryckreglerade fläktar Erikshällsgatan 13-23 (RZA med flödesuttag, duktos och vibrationsdämpare samt FKP-omriktare med kaplingsklass IP54 och inbyggd regulator samt tryckgivare)
2012/2013	Stambyte samt byte av elcentral i lägenheterna
2014	Ny torktumlare i blå tvättstuga Ny avfuktare i gröna torkrummet
2015	Tilläggsisolering av vinden Liljevalchsgatan 24 utfördes av Cremab
2016	Ny temp- och tryckreglerade fläkt Liljevalchsgatan 24 Ny fasad samt isolering av Liljevalchsgatan 24 OVK genomfördes i januari samt Byte av brandvarnare i alla lägenheter

2017	Nytt avtal med C-Sam gällande TV och bredband Ny värmecentral samt ChemiClean anlitades av att avlägsna avlagringar i värmesystemet De gamla sopnedkassen isolerades
2018	Ny torktumlare i grön tvättstuga
2019	Avtal om erbjudande av byte till säkerhetsdörrar

Planerat underhåll 2021

Renovering av garagedörrar

Utbyte av el och armaturer på vinden som är från 1950-talet

Uppgradering av armaturer till LED och styrning på utsidan trappor och källargångar

Prospektering och planering av ny utemiljö på framsidan mot Erikshällsgatan och Liljevalchsgatan, vi kommer också undersöka marken mot källaren för att säkerställa att det är god dränering.

Utbyte av staket.

Återställa numreringen av parkeringsplatser

Händelser efter årsbokslutet

Vårt nuvarande avtal med Telia (f.d. C-Sam) gällande TV och bredband löper ut under 2021. Styrelsen har beslutat att ingå ett nytt 6-årigt avtal med Telia gällande TV och nu även med inkluderat kollektivt bredband.
Det nya avtalet medför ingen påverkan på månadsavgiften.

Avgifter och hyror

Enligt styrelsebeslut förblev avgifter och hyror oförändrade under året.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	3 003 979	2 993 915	2 991 883	2 958 787	2 977 029
Resultat efter fin. poster (kr)	545 573	585 822	435 363	-215,775	-1 272 261
Soliditet (%)	7,6	4,9	1,7	-0,7	1
Balansomslutning	18 809 318	18 276 924	17 999 016	17 792 798	17 713 054
Rörelseresultat	800 793	852 954	752 858	139 015	-859 957

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	167 964	848 858	-1 390 103	585 822	888 627
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			136 944		-136 944		
Balanseras i ny räkning					585 822	-585 822	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-					-
Årets resultat						545 573	545 573
Belopp vid årets utgång	456 000	220 086	304 908	848 858	-941 225	545 573	1 434 200

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Dispositionsfond*	848 858
Balanserat resultat	-941 225
Årets resultat	545 573
Totalt	453 206
Avsättning till yttre fond**	136 944
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	316 262
Summa	453 206

*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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 003 979	2 993 915
Övriga rörelseintäkter		2 415	3 269
Summa rörelseintäkter		3 006 394	2 997 184
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 881 033	-1 811 148
Övriga externa kostnader	4	-6 000	-6 210
Personalkostnader och arvoden	5	-91 971	-88 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 597	-238 560
Summa rörelsekostnader		-2 205 601	-2 144 230
Rörelseresultat		800 793	852 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 526	-267 426
Summa finansiella poster		-255 220	-267 132
Resultat efter finansiella poster		545 573	585 822
Resultat före skatt		545 573	585 822
Årets resultat		545 573	585 822

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 671 710	15 895 174
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	3 133
Summa materiella anläggningstillgångar		15 671 710	15 898 307
Summa anläggningstillgångar		16 171 710	16 398 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 430	11 999
Övriga fordringar		56 657	51 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 669	59 466
Summa kortfristiga fordringar		121 756	123 068
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 515 852	1 755 549
Summa kassa och bank		2 515 852	1 755 549
Summa omsättningstillgångar		2 637 608	1 878 617
SUMMA TILLGÅNGAR		18 809 318	18 276 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		456 000	456 000
Fond för yttre underhåll		304 908	167 964
Övriga fonder		220 086	220 086
Summa bundet eget kapital		980 994	844 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		848 858	848 858
Balanserat resultat		-941 225	-1 390 103
Årets resultat		545 573	585 822
Summa fritt eget kapital		453 206	44 577
Summa eget kapital		1 434 200	888 627
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 713 055	16 899 157
Summa långfristiga skulder		16 713 055	16 899 157
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		225 915	78 160
Skatteskulder		23 399	14 913
Övriga skulder		17 588	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 161	396 067
Summa kortfristiga skulder		662 063	489 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 809 318	18 276 924

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 21,4 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 593 028	2 593 462
Hyror	400 795	388 856
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 156	11 598
	3 003 979	2 993 915

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	227 671	199 604
Städning	67 500	70 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 646	35 568
Trädgårdsskötsel	47 023	10 138
Snöröjning	34 774	71 308
Reparationer	114 634	49 784
El	57 246	70 277
Uppvärmning	641 503	643 970
Vatten	135 148	118 402
Sophämtning	72 798	74 986
Försäkringspremie	67 622	63 171
Fastighetsavgift bostäder	94 314	90 882
Fastighetsskatt lokaler	32 480	32 480
Övriga fastighetskostnader	3 324	21 832
Kabel-tv/Bredband/IT	73 740	73 451
Förvaltningsarvode ekonomi	163 943	159 768
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 385	5 938
Panter och överlåtelser	13 303	9 998
Juridiska åtgärder	16 688	-
Övriga externa tjänster	9 291	9 591
	1 881 033	1 811 148
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 881 033	1 811 148

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	210
Revisionarvode	6 000	6 000
Summa	6 000	6 210

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	71 100	68 250
Sociala kostnader	20 871	20 062
	91 971	88 312

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

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 356 335	21 356 335
-Mark	235 000	235 000
	21 591 335	21 591 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 696 161	-5 472 697
-Årets avskrivning enligt plan	-223 464	-223 464
	-5 919 625	-5 696 161
Redovisat värde vid årets slut	15 671 710	15 895 174
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 866 000	30 866 000
Mark	14 782 000	14 782 000
	45 648 000	45 648 000
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	3 248 000	3 248 000
	45 648 000	45 648 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	369 219	369 219
	369 219	369 219
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-366 086	-350 990
-Årets avskrivning enligt plan	-3 133	-15 096
	-369 219	-366 086
Redovisat värde vid årets slut	-	3 133

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 515 852	1 755 549
Summa	2 515 852	1 755 549

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek -095	2025-12-01	1,15%	1 742 545	-	1 742 545
Stadshypotek -40	2025-09-30	1,35%	3 290 000	-	3 290 000
Stadshypotek -38	2022-09-30	1,30%	3 139 200	-	3 171 900
Stadshypotek -39	2023-09-30	1,66%	2 661 200	-100 000	2 761 200
Stadshypotek -395	2023-12-30	1,10%	1 342 500	-18 750	1 361 250
Stadshypotek -98	3-månaderslån	1,70%	850 000	-	850 000
Stadshypotek -96	2023-12-01	1,10%	500 000	-	500 000
Stadshypotek -61	2022-06-30	1,53%	1 601 250	-17 500	1 618 750
Stadshypotek *-47	2021-06-30	1,30%	1 586 360	-17 152	1 603 512
			16 713 055	-153 402	16 899 157

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 273 000	17 273 000
Summa ställda säkerheter	17 273 000	17 273 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Södertälje 2021 -

.....
Stefan Andersson
Ordförande

.....
Lena Bäcklund
Styrelseledamot

.....
Juha-Petri Princis
Styrelseledamot

.....
Johan Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

.....
Stig Carlsson
Föreningsvald revisor

.....
Nils Nilsson
Föreningsvald revisor