

Välkommen till årsredovisningen för Brf Erikshöjd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munken 2	2006	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1977

Föreningen har 184 bostadsrätter om totalt 11 991 kvm och 16 lokaler om 1 541 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 532 kvm. Fastighetens adress är Rektorsgatan 1-9 och Kopparmöllegatan 8-14 i Helsingborg.

Styrelsens sammansättning

Paula Egard	Ordförande
Harald Kolmert	Styrelseledamot
Stefan Clausen	Styrelseledamot
Ida Svensson	Styrelseledamot
Johan Roos	Styrelseledamot
Rickard Törning	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Broberg och Lena Sanfridsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen som helhet eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer i dagsläget ingen underhållsplan men planerar att upprätta en under 2024.

Utfört underhåll

- 2023** ● Kabelbyte mellan byggnaderna
● Nytt passagesystem
● Konvertering av lysrör och ljuskällor till LED

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning SBC
Trädgårdsskötsel Green Landscaping

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k. 32 st
2 r.o.k. 72 st
3 r.o.k. 24 st
4 r.o.k. 50 st
5 r.o.k. 6 st
Hyresrätter 0 st

I föreningen finns också

16 lokaler, 20 garageplatser och 8 P-platser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den sista hyreslägenheten har sålts under året. Nu är samtliga lägenheter medlemsägda.

Samtliga lån är bundna och den genomsnittliga räntesatsen uppgår till 2,78 %. Lånen förfaller årsvis 2025-29, se lånenot.

För att spara energi har samtliga lysrör och ljuskällor konverterats till LED-belysning. Inriktningen är att fortsatt satsa på energibesparande åtgärder. Under året har två lokaler slagits ihop för att möjliggöra expansion för en hyresgäst och kontrakt har tecknats på 10 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt förvaltare från Riksbyggen till SBC under året.

Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 246 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser samt 1 nyupplåtelse baserat på tillträdesdag.

Baserat på kontraktsdatum skedde 22 överlåtelser under 2022.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 793 696	12 609 572	12 215 857	12 372 175
Resultat efter fin. poster	-372 460	-2 961 530	-418 732	870 402
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	781 800	-	-	-
Taxeringsvärde	260 600 000	260 600 000	265 616 000	265 616 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	970	883	862	857
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	83,2	83,9	79,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 392	9 415	9 617	9 651
Skuldsättning per kvm totalyta	8 323	8 323	8 501	8 531
Sparande per kvm totalyta	359	296	-31	64
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	37	32	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	129	140	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	36	36	30
Energikostnad per kvm totalyta	214	202	208	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,38	-	-
Räntekänslighet (%)	9,67	10,66	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 372 tkr för verksamhetsåret beroende på kostnadsökningar till följd av inflation samt ökade räntekostnader. Inför 2024 har därför medlemsavgifterna höjts med 5 % fr o m 1 februari samt har några hyreskontrakt för lokaler omförhandlats.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	142 134 149	-	436 996	142 571 145
Upplåtelseavgifter	3 797 103	-	323 004	4 120 107
Fond, yttre underhåll	0	-	781 800	781 800
Balanserat resultat	-8 174 416	-2 961 530	-781 800	-11 917 747
Årets resultat	-2 961 530	2 961 530	-372 460	-372 460
Eget kapital	134 795 305	0	387 540	135 182 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 135 947
Årets resultat	-372 460
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-781 800
Totalt	-12 290 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	359 255
Balanseras i ny räkning	-11 930 952

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 793 696	12 664 348
Övriga rörelseintäkter	3	962 477	29 506
Summa rörelseintäkter		14 756 173	12 693 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 248 433	-8 977 266
Övriga externa kostnader	9	-691 017	-858 893
Personalkostnader	10	-175 281	-163 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 137 447	-4 134 054
Summa rörelsekostnader		-12 252 178	-14 133 724
RÖRELSERESULTAT		2 503 996	-1 439 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156 013	37 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 032 469	-1 558 926
Summa finansiella poster		-2 876 455	-1 521 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 460	-2 961 530
ÅRETS RESULTAT		-372 460	-2 961 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	241 542 094	243 074 488
Markanläggningar	13	676 611	697 935
Maskiner och inventarier	14	124 177	63 115
Summa materiella anläggningstillgångar		242 342 882	243 835 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		242 342 882	243 835 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 844	-3 699
Övriga fordringar	15	1 886 689	1 196 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 116 446	321 242
Summa kortfristiga fordringar		3 140 978	1 514 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 714 500	5 371 461
Summa kassa och bank		5 714 500	5 371 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 855 478	6 885 604
SUMMA TILLGÅNGAR		251 198 360	250 721 142

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 691 252	145 931 252
Fond för yttre underhåll		781 800	0
Summa bundet eget kapital		147 473 052	145 931 252
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 917 747	-8 174 416
Årets resultat		-372 460	-2 961 530
Summa ansamlad förlust		-12 290 207	-11 135 947
SUMMA EGET KAPITAL		135 182 845	134 795 305
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	112 625 000	74 625 000
Summa långfristiga skulder		112 625 000	74 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	38 000 000
Leverantörsskulder		1 290 547	43 629
Skatteskulder		115 524	71 001
Övriga kortfristiga skulder		143 352	152 690
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 841 092	3 033 518
Summa kortfristiga skulder		3 390 515	41 300 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 198 360	250 721 142

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 503 996	-1 439 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 137 447	4 134 054
	6 641 443	2 694 184
Erhållen ränta	156 013	37 265
Erlagd ränta	-3 051 640	-1 558 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 745 816	1 172 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-952 884	233 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 848	366 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 901 781	1 773 269
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 644 791	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 644 791	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	760 000	0
Amortering av lån	0	-2 411 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	760 000	-2 411 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 016 990	-637 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 294 155	6 932 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 311 145	6 294 155

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Erikshöjd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, fasad, tak, VA, fönster, inre åtgärder & balkonger	1,08-10 %
Installationer och inventarier	2-20 %
Markanläggningar	1,23-5 %
El och passagesystem	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 642 164	10 565 074
Hysesintäkter bostäder	0	54 780
Hysesintäkter lokaler	342 157	461 258
Hysesintäkter lokaler, moms	1 529 924	1 417 164
Hysesintäkter garage	190 400	183 500
Hysesintäkter p-plats	0	12 000
Hysesintäkter förråd	51 576	0
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	7 200
Deb. fastighetskatt, moms	24 103	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-80 820
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-2 100
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-6 000
Hyses-/avgiftsbortfall fast.skatt, moms	0	24 096
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-27 576
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-84 512	0
Vatten, moms	0	996
Parkering	6 000	0
Nycklar/lås vidarefakturering	750	0
Påminnelseavgift	1 200	2 340
Dröjsmålsränta	149	0
Pantsättningsavgift	11 025	21 154
Överlåtelseavgift	22 321	31 282
Administrativ avgift	388	0
Andrahandsuthyrning	36 904	0
Vidarefakturerade kostnader	13 216	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 932	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	13 793 696	12 664 348

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	9 404	29 506
Försäkringsersättning	953 073	0
Summa	962 477	29 506

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	138 316	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 576	2 701
Fastighetsskötsel gård enl avtal	267 364	556 587
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 135	313 527
Larm och bevakning	33 667	0
Städning enligt avtal	172 150	0
Städning utöver avtal	3 155	0
Besiktningar	3 059	0
Hissbesiktning	8 194	29 345
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	95 819	0
Brandskydd	39 231	0
Myndighetstillsyn	0	125 184
Gårdkostnader	4 734	0
Gemensamma utrymmen	23 740	0
Snöröjning/sandning	100 184	3 681
Serviceavtal	125 841	8 018
Fordon	410	0
Förbrukningsmaterial	41 961	17 025
Summa	1 112 536	1 056 068

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	18 797	0
Försäkringsärende	653 073	300 000
Installationer	0	14 358
Hyseslägenheter	0	82 736
Bostadsrättslägenheter	428	0
Hyseslokaler	3 484	8 160
Tvättstuga	68 315	0
Trapphus/port/entr	4 726	51 329
Dörrar och lås/porttele	73 828	13 627
Övriga gemensamma utrymmen	-8 299	82 814
VVS	164 254	23 974
Värmeanläggning/undercentral	61 375	54 909
Ventilation	272 311	26 109
Einstallationer	140 564	132 924
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 953	17 902
Hissar	7 594	14 330
Tak	6 162	18 218
Fönster	16 577	0
Mark/gård/utemiljö	6 218	0
Garage/parkering	0	13 581
Vattenskada	38 852	92 690
Skador/klotter/skadegörelse	130 820	4 055
Summa	1 662 031	951 716

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	132	384 915
Installationer	30 688	113 443
Lokaler	13 500	0
Entr/trapphus	135 393	0
Källare	41 841	0
Gemensamma utrymmen	0	130 826
Ventilation	59 352	0
Tak	0	94 672
Fasader	10 349	1 871 206
Mark/gård/utemiljö	60 000	0
Garage/parkering	8 000	346 565
Summa	359 255	2 941 626

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	414 292	499 941
Uppvärmning	1 865 423	1 751 059
Vatten	615 723	488 864
Sophämtning/renhållning	187 859	195 013
Grovsopor	0	17 718
Summa	3 083 297	2 952 595

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	204 906	183 243
Kabel-TV	356 273	355 072
Bredband	11 759	0
Övriga fastighetskostnader	0	91 449
Fastighetsskatt	458 376	445 496
Summa	1 031 314	1 075 260

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	8 258	3 477
Tele- och datakommunikation	26 519	15 791
Juridiska åtgärder	738	0
Inkassokostnader	2 954	4 708
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 278
Förvaltningskostnader	31 648	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	14 601
Styrelseomkostnader	2 064	0
Fritids och trivselkostnader	3 174	0
Föreningskostnader	17 311	915
Förvaltningsarvode enl avtal	288 121	565 564
Överlåtelsekostnad	32 954	32 522
Pantsättningskostnad	16 533	19 264
Övriga förvaltningsarvoden	33 275	25 537
Korttidsinventarier	0	27 616
Administration	23 146	6 801
Konsultkostnader	176 932	79 903
Vidarefakturerade kostnader	7 281	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	235	54 916
Summa	691 017	858 893

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	134 400	139 340
Arbetsgivaravgifter	40 881	24 170
Summa	175 281	163 510

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 030 542	1 556 268
Dröjsmålsränta	1 866	158
Övriga räntekostnader	61	1 750
Övriga finansiella kostnader	0	750
Summa	3 032 469	1 558 926

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	281 070 962	281 070 962
Årets inköp	2 578 506	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 649 468	281 070 962
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 996 474	-33 885 641
Årets avskrivning	-4 110 900	-4 110 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 107 374	-37 996 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241 542 094	243 074 488
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 490 918</i>	<i>51 490 918</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	159 600 000	159 600 000
Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
Summa	260 600 000	260 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 059 080	1 059 080
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 059 080	1 059 080
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-361 145	-339 830
Årets avskrivning	-21 324	-21 315
Utgående ackumulerad avskrivning	-382 469	-361 145
Utgående restvärde enligt plan	676 611	697 935

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 347	95 347
Inköp	66 285	0
Utgående anskaffningsvärde	161 632	95 347
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 232	-30 325
Avskrivningar	-5 223	-1 907
Utgående avskrivning	-37 455	-32 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 177	63 115

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	277 937	273 906
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 106	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 000	0
Transaktionskonto	1 589 613	922 694
Borgo räntekonto	7 033	0
Summa	1 886 689	1 196 600

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	69 790	204 906
Förutbet kabel-TV	32 096	88 727
Förutbet bredband	61 487	2 554
Upplupna intäkter	953 073	0
Övr förutb kostn uppl int	0	25 055
Summa	1 116 446	321 242

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	Omlagt	-	0	38 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-30	4,18 %	8 000 000	0
SEB	2026-11-28	1,02 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,98 %	19 625 000	19 625 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,31 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2028-11-28	1,36 %	35 000 000	35 000 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	4,02 %	30 000 000	0
Summa			112 625 000	112 625 000
Varav kortfristig del			0	38 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 625 000 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 106	1 391 461
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	62 577
Uppl kostn el	35 670	55 328
Uppl kostnad Värme	293 068	314 684
Uppl kostn räntor	66 131	85 302
Uppl kostn vatten	36 042	0
Uppl kostnad arvoden	148 600	156 200
Uppl lagstadgade soc avg	0	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 690	0
Förutbet hyror/avgifter	1 155 737	931 965
Övriga uppl kostn och förutb int	48 048	0
Summa	1 841 092	3 033 518

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

160 000 000

2022-12-31

160 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt försäkringsbolag fr o m 1 januari 2024 till If sakförsäkring samt förvaltare av trädgårdsskötsel till SBC.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Paula Egard
Ordförande

Ida Svensson
Styrelseledamot

Johan Roos
Styrelseledamot

Harald Kolmert
Styrelseledamot

Rickard Törning
Styrelseledamot

Stefan Clausen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 17:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 15:28

DOCUMENT ID:

B12wFCq10

ENVELOPE ID:

H1svK051C-B12wFCq10

DOCUMENT NAME:

Brf Erikshöjd, 769610-3055 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Axel Harald Kolmert h.kolmert@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:34 03.04.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/15) IP: 188.148.105.168
2. Hans Stefan Clausen clausenstefan113@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:41 03.04.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/29) IP: 83.250.69.251
3. PAULA EGARD paula.egard@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:43 03.04.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/02) IP: 188.148.110.235
4. Nils Johan Roos nils.johan.roos@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:02 03.04.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/09) IP: 83.250.87.225
5. Ida Lina Svensson ida_svensson96@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:05 03.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/31) IP: 213.66.235.114
6. RICKARD TÖRNING rickard.torning.steam@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:10 03.04.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/05) IP: 188.148.117.43
7. Per Åke Henning Jakobsson per.jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.04.2024 17:34 03.04.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 83.187.165.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erikshöjd, org. nr 769610-3055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erikshöjd för år 2023.

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 2023 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Erikshöjd för år 2023 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, 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 överträdelse 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 2024-04-03

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

**ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE**

Brf Erikshöjd 2023
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input checked="" type="checkbox"/> Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/> Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/> Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref
Ansvarig revisor Underskrift PJN 2023-03-22 Anställningsnummer 6403

Certificate Of Completion

Envelope Id: FE20156628BA4FA38111994BE0A2D70F	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Erikshöjd 2023 PJN.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 3	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 83.187.165.10


Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/3/2024 5:31:38 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Per Jakobsson
 per.jacobsson@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

 D7718E9358564A8...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 83.187.165.10

Timestamp

Sent: 4/3/2024 5:32:08 PM
 Viewed: 4/3/2024 5:36:15 PM
 Signed: 4/3/2024 5:36:20 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5219bda5-52f3-533e-bc6b-3738d76b773c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/3/2024 5:36:06 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/3/2024 5:32:08 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/3/2024 5:36:15 PM
Signing Complete	Security Checked	4/3/2024 5:36:20 PM
Completed	Security Checked	4/3/2024 5:36:20 PM

Payment Events

Status

Timestamps