

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Erikstorp 8
769617-5376

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgifter till styrelsen

Ordförande: Claes Hänström, claes.hanstrom@gmail.com

Ledamot: Eva Wulff, wulff.eva@gmail.com

Ledamot: Nikki Khoi, nk@tandentalvard.se

Ledamot: Fredrik Jonsson, fredrik.json100@gmail.com

Suppleant: Bo-Göran Fridh, ingegerd.fridh@telia.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB

Kontaktuppgift: brf@akevo.se



En del av  **nabo**

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Erikstorp 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Claes Hänström	Ordförande	2021
Eva Wulff	Ledamot	2021
Nikki Taghizadeh-Khoi	Ledamot	2022
Fredrik Jonsson	Ledamot	2022
Bo-Göran Fridh	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.



Revisor

KPMG är valda som revisionsbolag och de utser huvudrevisor.

Valberedning

Ingegerd 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 2020-05-28. 11 lägenheter var representerade, 13 medlemmar var närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Mycket av det sociala har fått ställas in på grund av pandemin men en trädgårdsdag hölls under våren.

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: Trädgårdsrenoveringen, vilket utfördes mellan 20201001 och 20201130. Entreprenören höll tidsplan och kostnad enligt offert.

MV

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering av Entré	2020	Ny klinker, målning och slipning av dörr.
Renovering av trädgård	2020	Plattläggning och bygge av staket+pergola
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
Sophus	2022	byggs på tomt frf. fast.
Ventilation, kanaler t. spisar	2021	Inkl. skorstensrenovering, tätning
Nya vitvaror till tvättstuga	2021	Tvättmaskiner, torkskåp, mangel
Dilationsfogar	2021	
Växter trädgård	2021	Nya växter
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 25 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 0 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% under 2020.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% fr.o.m. 2021-07-01.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	666	653	645	645	641
Nettoomsättning	966	980	968	969	900
Årets resultat	- 196	- 342	3	- 64	- 23
Totalt eget kapital	16 799	16 995	17 338	17 334	17 399
Balansomslutning	25 055	24 711	24 289	24 287	24 290
Soliditet	67,0%	68,8%	71,4%	71,4%	71,6%
Bokfört värde byggnader och mark	24 216	23 936	23 193	23 442	23 675
Taxeringsv., byggnader och mark	24 400	24 400	20 000	20 000	20 000
Taxeringsvärde byggnader	12 000	12 000	10 400	10 400	10 400
Låneskuld	7 415	7 430	6 680	6 680	6 680
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	6 332	6 345	5 705	5 705	5 705
Belåningsgrad	30%	30%	33%	33%	33%
Amortering (+), nytt lån (-) under året	15	- 750	0	0	2 570
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,34%	1,45%	1,37%	1,85%	1,80%
Likvida medel	782	718	1 060	825	676
Kassaflöde, kr/kvm	156	127	215	184	213
Avsättning yttre fond, kr/kvm	147	78	78	0	0

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)

M

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 980 156	155 499	-1 798 138	-342 293	16 995 224
Disp. enligt stämmobeslut			-342 293	342 293	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		189 000	-189 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-90 208	90 208		-90 208
Årets resultat				-195 983	-195 983
Belopp vid årets utgång	18 980 156	254 291	-2 239 223	-195 983	16 799 241

Av medlemsinsatserna utgör 16.936.554 insatser och 2.043.602 upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 140 431
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-189 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	90 208
årets förlust	-195 983
Summa, till stämmans förfogande	-2 435 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-2 435 206
Summa	-2 435 206

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	966 217	980 488
Övriga rörelseintäkter		0	6 195
Summa rörelseintäkter		966 217	986 683
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-683 102	-875 563
Övriga externa kostnader	4	-12 738	-14 438
Personalkostnader och arvoden	5	-60 445	-59 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-306 050	-276 872
Summa rörelsekostnader		-1 062 335	-1 226 603
Rörelseresultat		-96 118	-239 920
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 865	-102 373
Summa finansiella poster		-99 865	-102 373
Resultat efter finansiella poster		-195 983	-342 293
Resultat före skatt		-195 983	-342 293
Årets resultat		-195 983	-342 293



Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	24 216 119	23 936 140
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 246	3 709
Summa materiella anläggningstillgångar		24 217 365	23 939 849

Summa anläggningstillgångar **24 217 365** **23 939 849**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		120	502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 254	53 365
Summa kortfristiga fordringar		55 374	53 867

Kassa och bank

Kassa och bank		781 893	717 606
Summa kassa och bank		781 893	717 606
Summa omsättningstillgångar		837 267	771 473

SUMMA TILLGÅNGAR **25 054 632** **24 711 322**

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 980 156

18 980 156

Fond för yttre underhåll

254 291

155 499

Summa bundet eget kapital

19 234 447

19 135 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 239 223

-1 798 138

Årets resultat

-195 983

-342 293

Summa fritt eget kapital

-2 435 206

-2 140 431

Summa eget kapital

16 799 241

16 995 224

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

4 180 800

4 565 400

Summa långfristiga skulder

4 180 800

4 565 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

3 234 600

2 864 600

Leverantörsskulder

674 265

116 421

Skatteskulder

2 356

2 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

163 370

167 444

Summa kortfristiga skulder

4 074 591

3 150 698

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 054 632

24 711 322



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	1,59 %
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 2020 1.429 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

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	772 701	743 095
Hyra bostäder hyresrätt	138 447	137 852
Intäkter kabel-TV	2 040	2 040
Intäkter el	50 463	50 068
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 565	4 609
Ersättning försäkringsskador	0	23 624
Övriga intäkter	0	19 200
Summa	966 216	980 488

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	563 292	553 315
Löpande underhåll, se spec. nedan	29 602	298 822
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	90 208	23 426
Summa	683 102	875 563
Specifikation driftskostnader		
El	55 846	64 428
Uppvärmning	146 602	151 619
Vatten & avlopp	45 062	41 192
Avfallshantering	37 953	30 912
Hissbesiktning	1 390	1 359
Snörenhållning och halkbekämpning	0	4 309
Fastighetsförsäkring	22 151	19 886
Kabel TV	18 836	18 564
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskötsel enligt avtal	68 751	70 284
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 581	14 660
Lokalvård enligt avtal	28 751	0
Lokalvård utöver avtal	610	12 875
Entrémattor	7 548	6 904
Trädgårdsskötsel enligt avtal	8 800	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder	28 580	27 540
Förbrukningsmaterial	889	2 163
Förbrukningsinventarier	0	12 062
Fastighetsjour	6 135	6 588
Sydantenn, avgift hosting	3 210	3 147
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	2 709
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	39 257	38 449
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 624	2 902
Administrativa kostnader	9 285	14 664
Medlemskap i branschorganisation	4 380	4 300
Energideklaration	6 250	0
Summa	563 291	553 316



Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll/Rep, material	0	1 157
Bostäder	0	64 179
Bostäder	4 919	0
Installationer el	4 218	0
Installationer hissar	4 040	5 074
Fastighet utvändigt, terrass, staket	8 375	0
Markytor, planteringar	8 050	260
Försäkringsskador	0	228 152
Summa	29 602	298 822

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

Gemensamma utrymme	90 208	0
Installation ventilation	0	23 426
Summa	90 208	23 426

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Extern revisor	12 738	14 438
Summa	12 738	14 438

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 070	45 450
Sociala avgifter	13 375	14 280
Summa	60 445	59 730

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	303 587	274 409
Avskrivning inventarier	2 463	2 463
Summa	306 050	276 872

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 524 689	17 507 366
Årets anskaffning	583 566	1 017 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 108 255	18 524 689
Ingående avskrivningar	-2 595 754	-2 321 345
Årets avskrivningar	-303 587	-274 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 899 341	-2 595 754
Utgående redovisat värde	16 208 914	15 928 935
Bokfört värde byggnader	16 208 914	15 928 935
Bokfört värde mark	8 007 205	8 007 205
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 216 119	23 936 140
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
Summa	24 400 000	24 400 000

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 625	24 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 625	24 625
Ingående avskrivningar	-20 916	-18 453
Årets avskrivningar	-2 463	-2 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 379	-20 916
Utgående redovisat värde	1 246	3 709

Handwritten mark

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 799	22 151
Förutbetald kostnad VA/renhållning	5 566	0
Förutbetald kostnad porttelefon	460	411
Förutbetald administration	2 695	0
Förutbetald Kabel-TV	4 709	4 709
Förutbetald kostnad hiss	2 020	2 020
Övriga förutbetalda kostnader	7 005	24 074
Summa	55 254	53 365

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 150 000	10 150 000
Summa	10 150 000	10 150 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,06%	2021-06-01	850 000	0
Stadshypotek	1,50%	2021-09-30	2 370 000	0
Stadshypotek	1,45%	2022-06-01	750 000	0
Stadshypotek	1,20%	2024-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	1 445 400	14 600
Summa			7 415 400	14 600

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 7 415 400 (7 430 000) kronor. Under räkenskapsåret har amortering skett med 14 600 kronor.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 4 180 800 (4 565 400) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 3 234 600 (2 864 600) kronor. På balansdagen utgör 14 600 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 7 342 400 (7 357 000) kronor.

M

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupet styrelsearvode	47 070	45 450
Upplupna sociala avgifter	13 375	14 280
Upplupen räntekostnad	13 723	15 212
Upplupen kostnad VA/avfallshantering	0	9 209
Upplupet arvode extern revision	12 800	12 750
Förutbetalda årsavgifter	76 403	64 481
Övriga upplupna kostnader	0	6 063
Summa	163 371	167 445

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

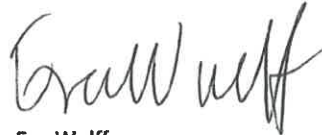
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% fr.o.m. 2021-07-01.



Malmö 2021- 04 - 22



Claes Hänström
Ordförande



Eva Wulff



Nikki Taghizadeh-Khoi



Fredrik Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2021

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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 upp lyser, 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 Bostadsrättsföreningen ERIKSTORP 8 för år 2020 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2019 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2020 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 30 april 2021

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor