





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erik 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Carl Jan David Edshage	Ordförande
Eva Langer	Ledamot
Olov Ludwig Mattsson	Ledamot
Nils Anders Olmin	Ledamot

Evelina Clarie Johanna Hemsedahl	Suppleant
Brita Olsson	Suppleant
Jan Lars Bertil Rönndahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sören Maxen	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

#### Valberedning

Christer Börjesson	Sammanställande
Per Norinder	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Extra föreningsstämma hölls 2019-04-29 med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 4:1	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

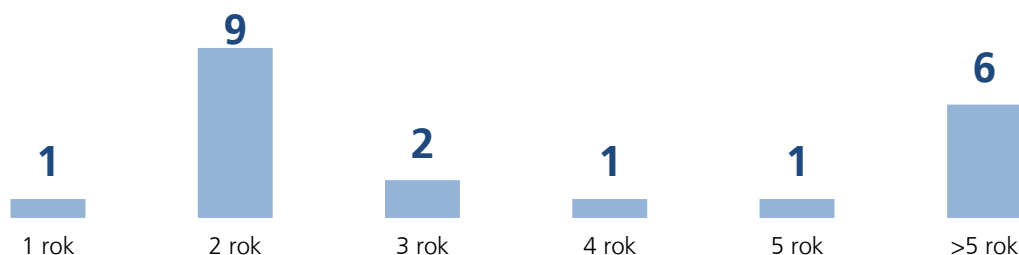
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 m<sup>2</sup>, varav 2 390 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 464 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lilly Nails	289 m <sup>2</sup>	2021
Mäklarhuset	175 m <sup>2</sup>	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stampsplning + relining	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsförstärkning	2019	En första besiktning har gjorts, beslut om vidare åtgärder kommer att tas nästkommande år



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städavtal	STÄDGO
Ekonomi	SBC
Teknisk förvaltning	Hagwalls

## Övrig information

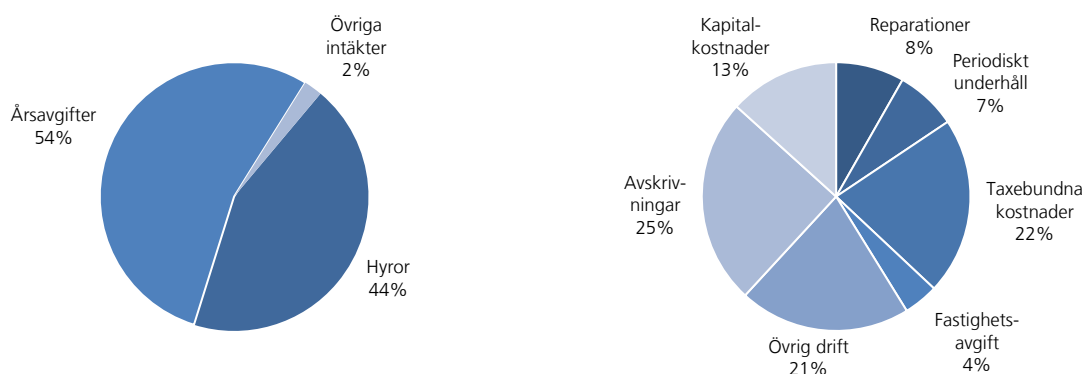
- OVK genomförd utan anmärkning
- Ny energideklaration beställdes men genomfördes först januari 2020
- Hissreparerad och inspektion genomförd utan anmärkning
- Rättbekämpning har hanterats av Anticimex
- Medlemsinformation har skriftligt gått ut till samtliga medlemmar fyra gånger under året
- Arbete med att ta fram nya stadgar har färdigställts och dessa är godkända av ett extra årsmöte och vid det ordinarie årsmötet 2019
- Ekonomiredovisning utlagd på SBC
- Lilly Nails hyra för de större lokalerna och ombyggnad är nu reglerad
- Hyreshöjning av hyreslägenheten beslutad och meddelad
- Indexreglering Mäklarhuset samt Lilly Nails genomförd

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 541 407</b>	<b>1 631 963</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 918 834	2 031 039
Finansiella intäkter	77	50
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 197
Ökning av kortfristiga skulder	169 168	0
	<b>2 088 079</b>	<b>2 081 286</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 221 538	1 625 586
Finansiella kostnader	261 257	255 154
Ökning av kortfristiga fordringar	101 146	0
Minskning av långfristiga skulder	179 552	179 552
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 550
	<b>1 763 493</b>	<b>2 171 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 865 993</b>	<b>1 541 407</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>324 586</b>	<b>-90 556</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining (gick över årsskiftet) samt stamspolning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	461	491	491
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 394	1 689	1 657
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 234	8 857	8 942
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	52	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	54	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	99	99
Soliditet (%)	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	-341	206
Nettoomsättning (tkr)	1 876	1 821	1 806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 390 m<sup>2</sup> bostäder och 464 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 201 859	0	0	38 201 859
Fond för yttre underhåll	575 562	410 000	-320 890	486 452
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 777 421</b>	<b>410 000</b>	<b>-320 890</b>	<b>38 688 311</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 242 176	-410 000	-20 352	-3 811 825
Årets resultat	-55 480	-55 480	341 242	-341 242
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 297 656</b>	<b>-465 480</b>	<b>320 890</b>	<b>-4 153 066</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 479 765</b>	<b>-55 480</b>	<b>0</b>	<b>34 535 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 832 176
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 297 656</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

144 567
<b>-4 153 089</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 876 227	1 820 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 607	210 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 918 834</b>	<b>2 031 039</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 052 705	-1 448 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 833	-177 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 596	-491 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 713 134</b>	<b>-2 117 177</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>205 700</b>	<b>-86 137</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 257	-255 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 180</b>	<b>-255 104</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-55 480</b>	<b>-341 242</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-55 480</b>	<b>-341 242</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	51 732 385	52 223 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>51 732 385</b>	<b>52 223 981</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>51 732 385</b>	<b>52 223 981</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 550	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 202 021	437 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 210 571</b>	<b>437 102</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	763 502	1 111 239
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>763 502</b>	<b>1 111 239</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 974 073</b>	<b>1 548 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 706 458</b>	<b>53 772 322</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 201 859	38 201 859
Fond för yttre underhåll	Not 10	575 562	486 452
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 777 421</b>	<b>38 688 311</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 242 176	-3 811 825
Årets resultat		-55 480	-341 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 297 656</b>	<b>-4 153 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 479 765</b>	<b>34 535 245</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 637 286	6 811 232
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 637 286</b>	<b>6 811 232</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 906 378	11 911 984
Leverantörsskulder		158 851	127 314
Skatteskulder		162 990	159 620
Övriga skulder		145 362	117 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	215 826	109 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 589 407</b>	<b>12 425 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 706 458</b>	<b>53 772 322</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 037 232	1 037 232
Hyror bostäder	182 550	174 000
Hyror lokaler momspliktiga	656 453	609 763
Öresutjämning	-7	5
	<b>1 876 227</b>	<b>1 820 999</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	39 006	0
Försäkringsersättning	0	199 419
Återbäring försäkringsbolag	3 601	5 267
Övriga intäkter	0	5 354
	<b>42 607</b>	<b>210 040</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 863	23 253
	Fastighetsskötsel beställning	13 690	55 653
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	834
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 143	31 506
	Städning entreprenad	58 781	54 321
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 156
	Hissbesiktning	1 839	1 711
	Gård	395	0
	Serviceavtal	27 998	9 152
		<b>172 709</b>	<b>193 587</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	88 157	19 743
	Hyreslägenheter	0	2 125
	Lokaler	0	31 266
	Tvättstuga	1 656	0
	Entré/trapphus	6 347	23 119
	VVS	23 547	35 781
	Värmeanläggning/undercentral	6 297	1 250
	Ventilation	29 227	0
	Hiss	3 868	1 889
	Vattenskada	3 828	255 835
		<b>162 928</b>	<b>371 007</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	312 599
	Värmeanläggning	33 414	0
	Elinstallationer	0	8 291
	Mark/gård/utemiljö	111 153	0
		<b>144 567</b>	<b>320 890</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El & Värme	285 661	272 956
	Vatten	41 609	43 159
	Sophämtning/renhållning	94 890	62 448
	Grovsopor	0	2 282
		<b>422 160</b>	<b>380 845</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 558	71 044
	Kabel-TV	24 823	30 627
		<b>67 381</b>	<b>101 671</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 960</b>	<b>80 030</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 052 705</b>	<b>1 448 029</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	8 108	4 636
	Juridiska åtgärder	62 761	21 875
	Inkassering avgift/hyra	3 400	2 125
	Övriga förluster	0	5 404
	Förvaltning	0	14 042
	Revisionsarvode extern revisor	14 192	12 698
	Föreningskostnader	391	0
	Styrelseomkostnader	6 911	5 358
	Fritids- och trivselkostnader	200	0
	Förvaltningsarvode	45 816	26 414
	Administration	786	3 849
	Konsultarvode	26 267	22 058
	Övriga driftskostnader	0	59 098
		<b>168 833</b>	<b>177 557</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	474 646	474 641
	Förbättringar	16 950	16 950
		<b>491 596</b>	<b>491 591</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 031 614	58 031 614
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 031 614</b>	<b>58 031 614</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 807 633	-5 316 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 596	-491 591
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 299 229</b>	<b>-5 807 633</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 732 385</b>	<b>52 223 981</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 072 000	10 072 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 882 000	25 484 000
	Taxeringsvärde mark	53 660 000	38 245 000
		<b>83 542 000</b>	<b>63 729 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 000 000	58 400 000
	Lokaler	5 542 000	5 329 000
		<b>83 542 000</b>	<b>63 729 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	87 050	527
	Momsavräkning	0	6 406
	Klientmedel hos SBC	1 102 492	430 169
	Fordringar kreditfakturer	12 479	0
		<b>1 202 021</b>	<b>437 102</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	486 452	0
	Reservering enligt stadgar	410 000	410 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	76 452
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 890	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>575 562</b>	<b>486 452</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,400 %	5 726 826	5 726 826	2020-02-20
	Handelsbanken	0,890 %	6 005 606	6 005 606	2023-12-01
	Handelsbanken	1,520 %	5 791 232	5 850 784	2022-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	1 020 000	1 140 000	2021-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 543 664</b>	<b>18 723 216</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 906 378	-11 911 984	
			<b>12 637 286</b>	<b>6 811 232</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 645 904 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 837 000	19 837 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	21 086	23 003
	Avgifter och hyror	194 740	80 605
	Fastighetsskötsel	0	6 142
	Övr. uppl. kostn./förutbet. int.	0	0
		<b>215 826</b>	<b>109 750</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Relining (gick över årsskiftet) samt förstärkning av gård.

---

Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 10/6/2020



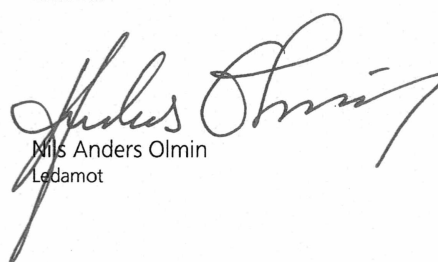
Carl Jan David Edshage  
Ordförande



Eva Langer  
Ledamot



Olov Ludwig Mattsson  
Ledamot



Mils Anders Olmin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6-2020



Sören Maxen  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Erik 2 Bostadsrättsförening  
Org.nr 769605-8846

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Erik 2 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik 2 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

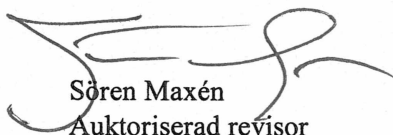
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 15 juni 2020



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)