allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eriksbergsparken 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2005 och 2024.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsparkens samfällighet. Föreningens andel är 65 procent. Samfälligheten förvaltar gata A och C, vatten, el, värme, tv och teleanläggning.

Styrelsen

Stefan Björn	Ledamot
Ann-Sofie Hallqvist	Ledamot
Martin Holsner	Ledamot
Jonas Larsson	Ledamot
Staffan Sundblad	Ledamot
Marcus Carlsson	Suppleant
Kristina Nilsson	Suppleant
Yngve Ravelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Marcus Carlsson, Martin Holsner, Jonas Larsson, Kristina Nilsson och Yngve Ravelius.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Erik Arkö	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Söderby 2:381	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandkontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

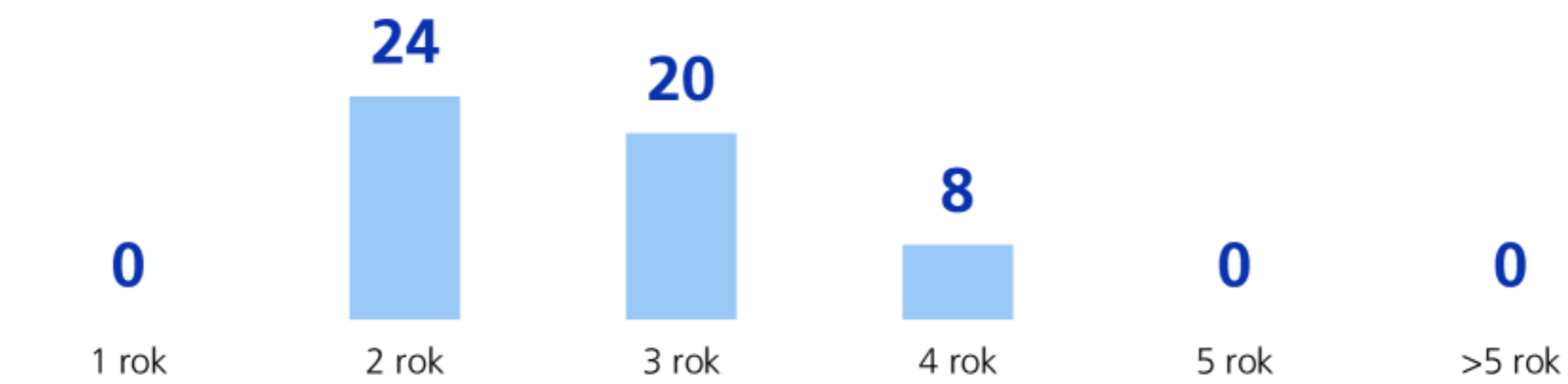
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 409 m², varav 3 334 m² utgör lägenhetsyta och 75 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kapat träd nära husgrunderna	2017 - 2018	Ett antal träd har kapats som stått nära husgrunden och därmed riskerat att skada husen.
Spola vattenledningar	2015	
OVK	2014	
Radonmätning	2014	
Nytt Hönsnät av stål undertak mot vindarna	2012	
Utvändig målning av fasader och fönster	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montera taksäkerhetsanordning på taken	2018	Sedan jan 2015 får inte arbeten utföras på taken om inte taksäkerheten uppdateras efter gällande regler
Måla dörrar	2018	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

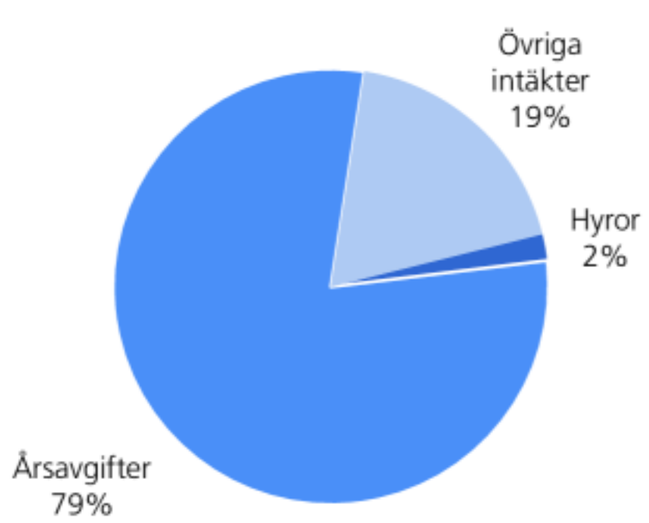
Avtal	Leverantör
Sophantering	SRV
Markskötsel	Trivselträdgårdar
Skadehantering	Securitas Jourmontör
Störningsjour	Securitas
Teknisk förvaltning	NKG

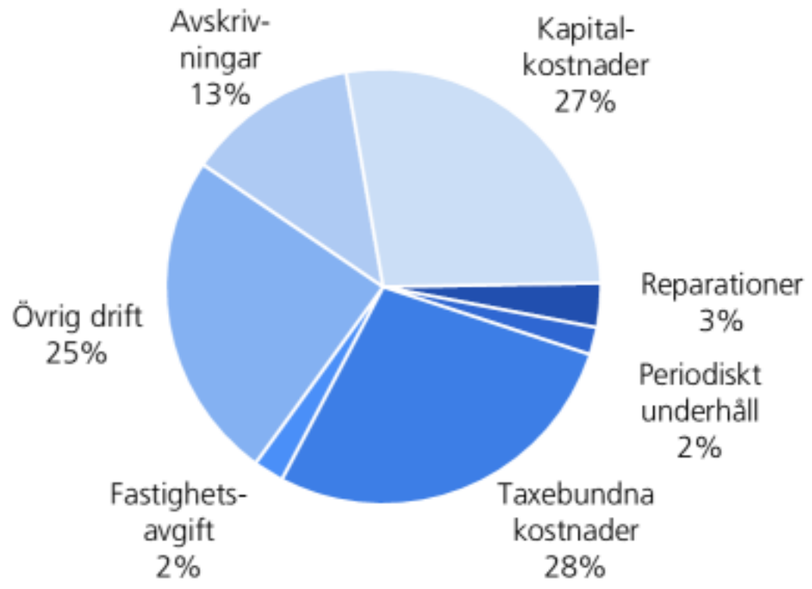
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 178 283**	**1 444 011**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 600 968	3 623 282
Finansiella intäkter	19	50
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 988
	3 600 987	**3 634 319**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 800 852	1 651 306
Finansiella kostnader	827 010	831 842
Ökning av kortfristiga fordringar	397 523	0
Minskning av långfristiga skulder	398 768	398 768
Minskning av kortfristiga skulder	80 243	18 131
	3 504 396	**2 900 047**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 274 874**	**2 178 283**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**96 591**	**734 273**

*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 1 315 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

Ett antal träd har kapats som stod för nära husgrunden vid ett antal hus. Ytterligare några träd har kapats efter önskemål från medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	857	874	857	840
Lån/m² bostadsrättsyta	8 730	8 850	8 772	9 036
Elkostnad/m² totalyta	84	76	76	64
Värmekostnad/m² totalyta	103	105	117	116
Vattenkostnad/m² totalyta	37	47	37	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	243	244	269	317
Soliditet (%)	41	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	589	756	509	623
Nettoomsättning (tkr)	3 600	3 615	3 638	3 584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 334 m² bostäder och 75 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 568 060	0	0	17 568 060
Upplåtelseavgifter	1 205 000	0	0	1 205 000
Fond för yttre underhåll	1 301 570	232 906	0	1 068 664
S:a bundet eget kapital	**20 074 630**	**232 906**	**0**	**19 841 724**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	238 744	-232 906	756 470	-284 820
Årets resultat	589 410	589 410	-756 470	756 470
S:a fritt eget kapital	**828 154**	**356 504**	**0**	**471 650**
S:a eget kapital	**20 902 784**	**589 410**	**0**	**20 313 374**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	589 410
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	471 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 906
summa balanserat resultat	**828 154**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**828 154**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 599 668	3 614 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 300	8 616
Summa rörelseintäkter		**3 600 968**	**3 623 282**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 519 144	-1 395 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 527	-181 645
Personalkostnader	Not 6	-82 182	-73 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 714	-383 714
Summa rörelsekostnader		**-2 184 567**	**-2 035 020**
RÖRELSERESULTAT		**1 416 401**	**1 588 262**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-827 010	-831 842
Summa finansiella poster		**-826 991**	**-831 792**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**589 410**	**756 470**
ÅRETS RESULTAT		**589 410**	**756 470**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 870 735	48 254 450
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 870 735**	**48 254 450**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**47 874 235**	**48 257 950**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		110	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 276 951	2 183 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	400 727	0
Summa kortfristiga fordringar		**2 677 788**	**2 183 674**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 677 788**	**2 183 674**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 552 023**	**50 441 624**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 773 060	18 773 060
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 301 570	1 068 664
Summa bundet eget kapital		**20 074 630**	**19 841 724**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		238 744	-284 820
Årets resultat		589 410	756 470
Summa fritt eget kapital		**828 154**	**471 650**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 902 784**	**20 313 374**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 708 512	29 107 280
Summa långfristiga skulder		**28 708 512**	**29 107 280**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	398 768	398 768
Leverantörsskulder		5 630	77 794
Skatteskulder		134 316	131 472
Övriga skulder		19 481	19 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 532	393 804
Summa kortfristiga skulder		**940 727**	**1 020 970**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 552 023**	**50 441 624**

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.

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

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	15-20 år	15-20 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Elanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 858 853	2 915 532
Hyror parkering	55 888	57 000
Hyror garage	14 813	15 000
Vattenintäkter	-5 836	6 532
Kallvattenintäkter	69 203	74 223
Varmvattenintäkter	76 916	78 486
Elintäkter	264 358	210 208
Värmeintäkter	265 487	257 689
Öresutjämning	-13	-5
	3 599 668	**3 614 666**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Fakturerade kostnader	0	3 000
Övriga intäkter	1 300	5 616
	1 300	**8 616**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	143 418	139 236
Fastighetsskötsel gård beställning	64 567	39 840
Snöröjning/sandning	68 575	36 286
Bevakning	0	4 376
Garage	5 000	6 000
Gård	121	0
Serviceavtal	28 152	21 395
Förbrukningsmateriel	10 991	178
Störningsjour och larm	5 375	6 023
	326 200	**253 334**
Reparationer		
Entré/trapphus	5 949	0
Lås	16 960	0
VVS	6 375	1 869
Värmeanläggning/undercentral	3 656	0
Ventilation	6 226	3 113
Mark/gård/utemiljö	0	3 125
Garage/parkering	16 004	0
Skador/klotter/skadegörelse	36 668	0
Vattenskada	5 726	0
	97 564	**8 107**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	39 812	0
Huskropp utvändigt	20 009	0
Mark/gård/utemiljö	0	44 688
	59 821	**44 688**
Taxebundna kostnader		
El	285 384	260 603
Värme	349 942	356 649
Vatten	125 627	158 780
Sophämtning/renhållning	67 472	65 132
Grovsopor	5 608	5 432
	834 033	**846 596**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 152	26 550
Samfällighetsavgift	34 351	81 490
Kabel-TV	70 336	69 055
Bredband	307	0
	133 146	**177 095**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**68 380**	**65 936**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 519 144**	**1 395 756**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Kreditupplysning	1 806	1 925
Tele- och datakommunikation	308	0
Inkassering avgift/hyra	425	1 275
Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
Föreningskostnader	2 850	4 176
Styrelseomkostnader	2 300	2 000
Fritids- och trivselkostnader	1 053	0
Förvaltningsarvode	149 628	145 636
Administration	2 608	3 504
Konsultarvode	19 169	3 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 630
	199 527	**181 645**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	64 000	57 246
Sociala kostnader	18 182	16 659
	82 182	**73 905**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	310 400	310 400
Förbättringar	73 314	73 314
	383 714	**383 714**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 547 977	53 547 977
Utgående anskaffningsvärde	**53 547 977**	**53 547 977**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 293 527	-4 909 813
Årets avskrivningar enligt plan	-383 714	-383 714
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 677 242**	**-5 293 527**
Planenligt restvärde vid årets slut	**47 870 735**	**48 254 450**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
	37 400 000	**37 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 400 000	37 400 000
	37 400 000	**37 400 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	2 077	2 391
Klientmedel hos SBC	2 274 874	2 178 283
Fordringar	0	3 000
	2 276 951	**2 183 674**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Samfällighetsavgift	400 727	0
	400 727	**0**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	1 068 664	830 551
Reservering enligt stadgar	232 906	238 113
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Årets ianspråktagande enligt styrelsebeslut	0	0
Vid årets slut	**1 301 570**	**1 068 664**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,890 %	490 000	630 000	Rörlig ränta
Swedbank	3,850 %	8 500 000	8 500 000	2020-04-27
Swedbank	2,660 %	8 500 000	8 500 000	2018-02-23
Swedbank	0,780 %	1 617 280	1 876 048	Rörlig ränta
Swedbank	0,380 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,530 %	5 000 000	5 000 000	2018-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		**29 107 280**	**29 506 048**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-398 768	-398 768	
		28 708 512	**29 107 280**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 113 440 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 067 000	33 067 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	26 000	23 000
Sociala avgifter	8 060	7 000
Ränta	79 604	79 928
Avgifter och hyror	268 868	283 876
	382 532	**393 804**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av husgrunder ska göras för att säkerställa att grunden är i bra skick.
Kommer ske under våren 2018.

Samtliga dörrar ska målas om samt målning av sophusen.
Kommer ske sommaren 2018.

Taksäkerheten kommer uppdateras så att de uppfyller dom nya reglerna.
Kommer ske innan vintern 2018.

Eriksbergsparkens samfällighet har tecknat gruppavtal bredband 100 med Com Hem.
Börjar gälla 1/4 2018.

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den 13 / 5 2018

Stefan Björn
Ledamot

Ann-Sofie Hällqvist
Ledamot

Martin Holsner
Ledamot

Jonas Larsson
Ledamot

Staffan Sundblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

allabrf.se

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsparken 2, org. nr 769605-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken 2 för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den 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. 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 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 Brf Eriksbergsparken 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Solna den 28 maj 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Brf Eriksbergsparken 2
769605-0785

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 862 200	2 858 853	2 862 200
Hyror parkering	56 400	55 888	57 300
Hyror garage	15 000	14 813	15 000
Vattenintäkter	0	-5 836	0
Kallvattenintäkter	70 400	69 203	69 000
Varmvattenintäkter	72 900	76 916	78 500
Elintäkter	263 300	264 358	225 600
Värmeintäkter	265 800	265 487	265 800
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	1 000	1 300	1 000
	3 607 000	**3 600 968**	**3 574 400**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-170 000	-143 418	-142 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-64 567	-5 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-68 575	-74 000
Bevakning	-6 200	0	-6 200
Garage	-5 000	-5 000	-3 000
Gård	0	-121	-1 000
Serviceavtal	-8 500	-28 152	-5 900
Förbrukningsmateriel	-2 000	-10 991	-3 000
Störningsjour och larm	-6 000	-5 375	-9 500
	-272 700	**-326 200**	**-249 600**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-89 000
Entré/trapphus	0	-5 949	0
Lås	0	-16 960	0
VVS	0	-6 375	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 656	0
Ventilation	0	-6 226	0
Garage/parkering	0	-16 004	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-36 668	0
Vattenskada	0	-5 726	0
	-80 000	**-97 564**	**-89 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-173 000
Värmeanläggning	0	-39 812	0
Huskropp utvändigt	0	-20 009	0
	0	**-59 821**	**-173 000**
Taxebundna kostnader			
El	-266 000	-285 384	-263 700
Värme	-364 800	-349 942	-407 900
Vatten	-162 000	-125 627	-128 900
Sophämtning/renhållning	-66 500	-67 472	-70 600
Grovsopor	-5 600	-5 608	-5 900
	-864 900	**-834 033**	**-877 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 700	-28 152	-25 500
Samfällighetsavgift	-60 000	-34 351	-30 000
Kabel-TV	-71 400	-70 336	-70 100
Bredband	0	-307	-239 040
	-160 100	**-133 146**	**-364 640**

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 500	-68 380	-65 976
	-70 500	**-68 380**	**-65 976**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 806	-2 000
Tele- och datakommunikation	-300	-308	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-14 300
Föreningskostnader	-3 000	-2 850	-3 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 300	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 053	-1 000
Förvaltningsarvode	-154 000	-149 628	-144 500
Administration	-4 000	-2 608	-5 000
Konsultarvode	0	-19 169	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 600	-5 630	-5 600
	-185 900	**-199 527**	**-176 400**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-58 000	-55 000
Övriga arvoden	-3 000	-6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-17 300	-18 182	-17 300
	-75 300	**-82 182**	**-72 300**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-310 400	-310 400	-310 400
Förbättringar	-73 300	-73 314	-113 314
	-383 700	**-383 714**	**-423 714**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 093 100**	**-2 184 567**	**-2 491 630**
RÖRELSERESULTAT	**1 513 900**	**1 416 401**	**1 082 770**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-820 000	-826 295	-830 000
Räntekostnader skattekonto	0	-715	0
	-820 000	**-826 991**	**-828 500**
RESULTAT	**693 900**	**589 410**	**254 270**