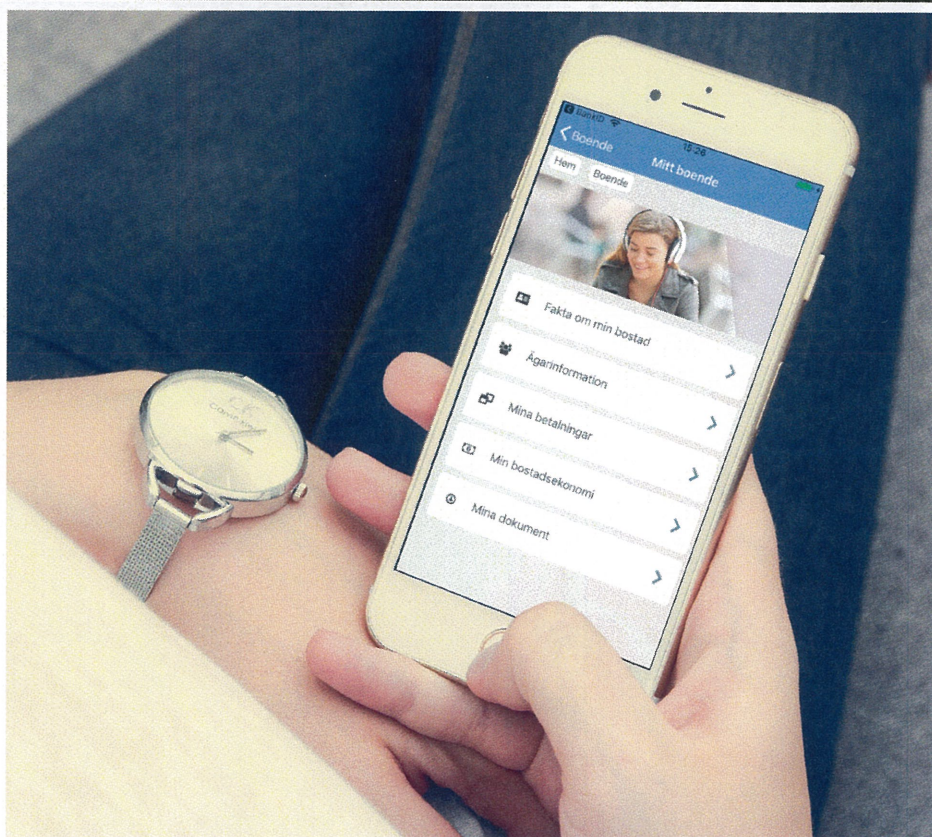
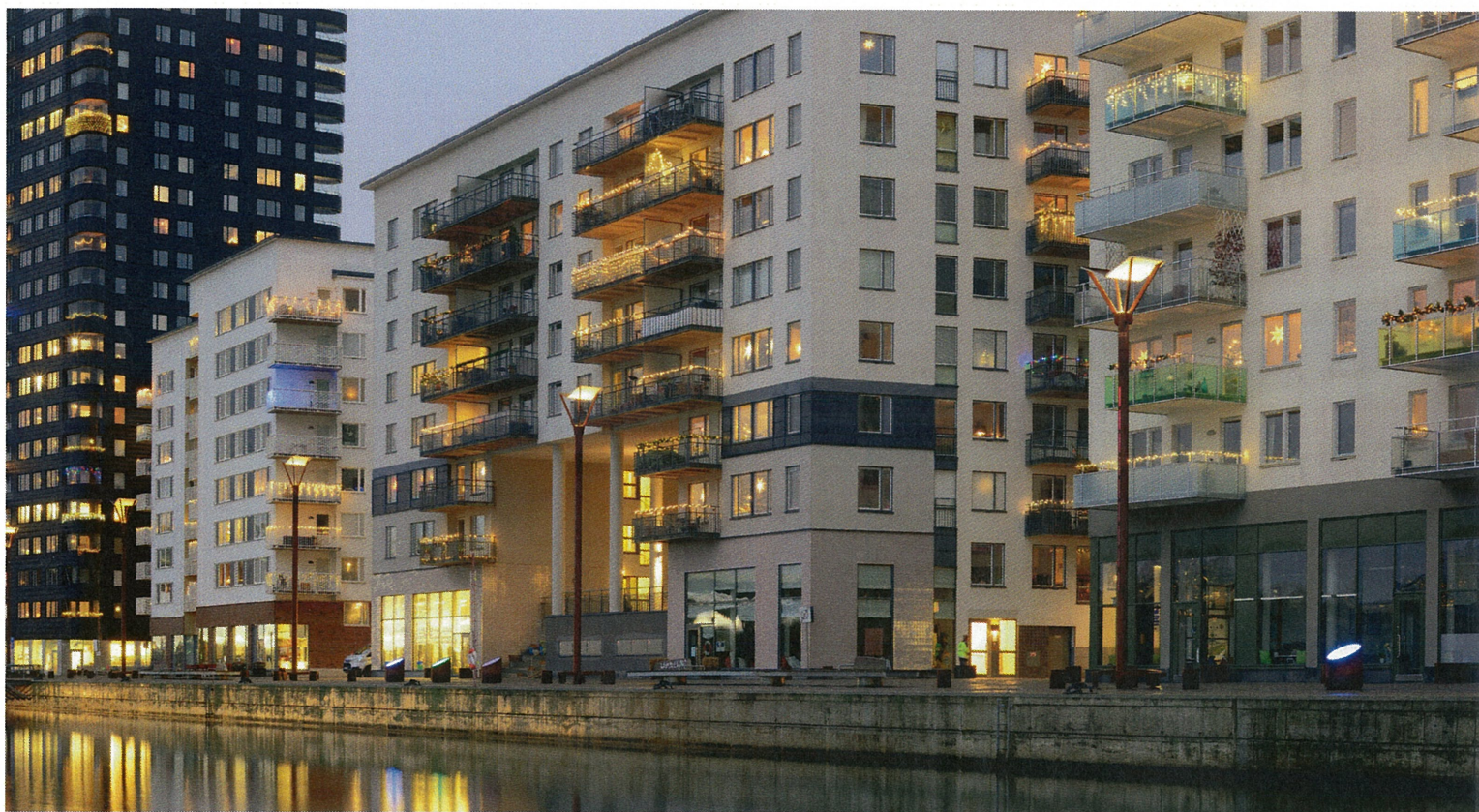




# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Eriksberg Dalen 7





# 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 byggentreprenader 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 Eriksberg Dalen 7

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 2020 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1997-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Nils Lidman	Ledamot
Ahmet Polat	Ledamot
Lars Theodore Selbo	Ledamot
Jenny Sima	Ledamot
Adam Matthew Sismey	Ledamot

Alexander Daniéle Benfatto	Suppleant
Nils Peter Kenneth Bergqvist	Suppleant
Ingrid Maria Helena Fjelner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Monika Swedstrand	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-------------------	------------------	---------------------------

### Valberedning

Nina Bozic Jams  
Anna Rydén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg Dalen 7	1910	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

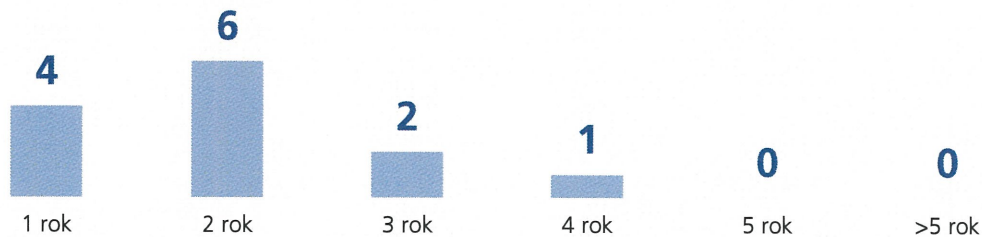
Fastigheten bebyggdes 1908 - 1910 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 795 m<sup>2</sup>, varav 795 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd  
Bastu



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning/renovering fönster takvåning	2018	
Målning cykelförråd utvändigt	2017	var 10:e år
Målning tak cykelförråd	2016	var 10:e år
Ventilationskontroll (OVK)	2016	var 6:e år
Renovering hiss	2016	var 30:e år
Målning av trapphus	2015	var 10:e år
Målning av plåttak	2014	var 10:e år
Energiglas	2014	
Renovering fönster	2014	
Målning fönster	2014	var 10:e år
Sotning	2013	var 3:e år
Spolning avloppsstammar	2013	var 10:e år
Elstigare	1990	var 50:e år
Hiss	1990	
Fjärrvärmecentral	1990	
VA-stammar	1985	var 50:e år
Planerat underhåll	År	
Utbyte plåttak över frontespis	2020	
Målning/renovering fönster gatusida	2021	
Utbyte av radiator- och stamregleringsventiler	2021	
Utbyte av utrustning i värmeundercentral	2022	
Ommålning av del av plåttak	2022	
Målning fönster gårdssida	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och tv (fiber)	Telia Sverige AB

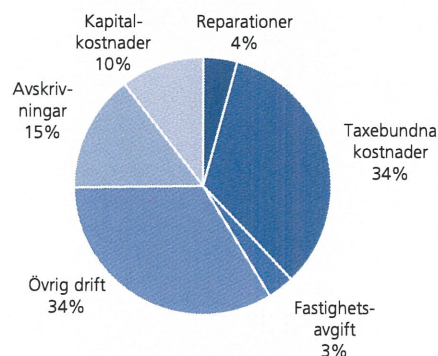
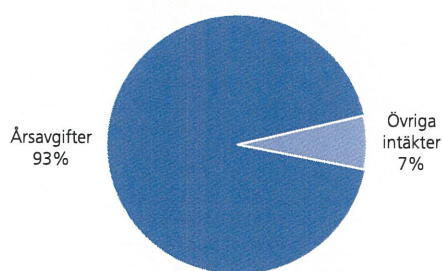
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>490 010</b>	<b>457 349</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	596 559	591 037
Finansiella intäkter	0	2
Balkongfond	4 488	4 488
Kapitaltillskott	140 090	4 298
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 758
	<b>741 137</b>	<b>624 583</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	407 302	328 133
Finansiella kostnader	57 613	40 786
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	144 313
Ökning av kortfristiga fordringar	286	671
Minskning av långfristiga skulder	149 505	78 020
Minskning av kortfristiga skulder	148 789	0
	<b>763 495</b>	<b>591 923</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>467 651</b>	<b>490 010</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 358</b>	<b>32 660</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

Under året har föreningen bytt fiberleverantör från Com Hem till Telia.

Medlemsaktiviteter under året har varit vårstädning i anslutning till årsstämman samt höststädning i oktober.

Underhållsplan har tagits fram.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	740	756	756
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 824	6 012	6 111	6 586
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	38	37	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	125	123	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	39	53	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	51	55	83
Soliditet (%)	29	27	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	143	160	-117
Nettoomsättning (tkr)	592	588	601	601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 795 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	1 478 572	0	0	1 478 572
Kapitaltillskott	287 982	140 090	0	147 892
Fond för yttre underhåll	124 426	55 200	-19 575	88 801
Balkongfond	15 709	4 488	0	11 221
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 906 689</b>	<b>199 778</b>	<b>-19 575</b>	<b>1 726 485</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	154 079	-55 200	162 587	46 692
Årets resultat	51 333	51 333	-143 012	143 012
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>205 412</b>	<b>-3 867</b>	<b>19 575</b>	<b>189 704</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 112 101</b>	<b>195 911</b>	<b>0</b>	<b>1 916 190</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	209 279
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>205 412</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>205 412</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	591 573	588 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 986	2 632
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>596 559</b>	<b>591 037</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-368 481	-278 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 821	-36 502
Personalkostnader	Not 6	0	-13 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 311	-79 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-487 613</b>	<b>-407 241</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>108 946</b>	<b>183 796</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 613	-40 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 613</b>	<b>-40 784</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>51 333</b>	<b>143 012</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>51 333</b>	<b>143 012</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	Not 8	6 384 641	6 464 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 384 641</b>	<b>6 464 952</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 386 141</b>	<b>6 466 452</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	485 139	507 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>485 139</b>	<b>507 212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>485 139</b>	<b>507 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 871 280</b>	<b>6 973 663</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		1 478 572	1 478 572
Kapitaltillskott		287 982	147 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	124 426	88 801
Balkongfond		15 709	11 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 906 689</b>	<b>1 726 485</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		154 079	46 692
Årets resultat		51 333	143 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>205 412</b>	<b>189 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 112 101</b>	<b>1 916 190</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 552 385	4 701 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 552 385</b>	<b>4 701 890</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	78 020	78 020
Leverantörsskulder		24 378	46 834
Skatteskulder		35 282	34 476
Övriga skulder		11 666	144 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	57 448	51 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>206 794</b>	<b>355 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 871 280</b>	<b>6 973 663</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnad	100 år	100 år
Balkong	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	556 578	588 385
Bredbandsintäkter	34 983	0
Öresutjämning	12	20
	<b>591 573</b>	<b>588 405</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 986	2 632
	<b>4 986</b>	<b>2 632</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	2 423
	Sotning	3 811	0
	Hissbesiktning	1 805	1 745
	Gemensamma utrymmen	0	927
	Gård	4 833	5 966
	Serviceavtal	3 651	0
	Förbrukningsmateriel	2 000	1 468
	Teleport/hissanläggning	3 354	0
	Brandskydd	0	1 497
		<b>19 454</b>	<b>14 025</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 752	0
	Entré/trapphus	0	3 612
	VVS	9 553	0
	Elinstallationer	0	7 216
	Hiss	6 654	8 113
		<b>22 959</b>	<b>18 941</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	0	19 575
		<b>0</b>	<b>19 575</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 568	29 954
	Värme	100 440	99 758
	Vatten	31 771	31 052
	Sophämtning/renhållning	20 775	18 376
		<b>183 554</b>	<b>179 140</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 219	15 800
	Kabel-TV	0	13 769
	Bredband	108 395	0
		<b>124 614</b>	<b>29 569</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>17 901</b>	<b>17 381</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>368 481</b>	<b>278 631</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	524	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Föreningskostnader	0	475
	Fritids- och trivselkostnader	2 070	876
	Förvaltningsarvode	33 666	32 372
	Administration	2 561	1 929
		<b>38 821</b>	<b>36 502</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	8 915
	Sociala kostnader	0	4 085
		<b>0</b>	<b>13 000</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	73 113	73 113
	Förbättringar	7 198	5 995
		<b>80 311</b>	<b>79 108</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 236 816	8 092 503
	Nyanskaffningar	0	144 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 236 816</b>	<b>8 236 816</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 771 865	-1 692 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 311	-79 108
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 852 175</b>	<b>-1 771 865</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 384 641</b>	<b>6 464 952</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 600	37 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	6 200 000
		<b>18 400 000</b>	<b>14 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 400 000	14 800 000
		<b>18 400 000</b>	<b>14 800 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		1 500	1 500	
			<b>1 500</b>	<b>1 500</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		17 488	17 202	
	Klientmedel hos SBC		467 651	490 010	
			<b>485 139</b>	<b>507 212</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		88 801	44 401	
	Reservering enligt stadgar		55 200	44 400	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-19 575	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>124 426</b>	<b>88 801</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsda</b>
	Swedbank	1,130 %	400 000	400 000	Rörligt
	Swedbank	1,520 %	1 725 250	1 855 250	2024-03-25
	Swedbank	1,280 %	1 277 905	1 237 000	Rörligt
	Swedbank	1,280 %	1 227 250	1 287 660	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 630 405</b>	<b>4 779 910</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-78 020	-78 020	
			<b>4 552 385</b>	<b>4 701 890</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 240 305 kr.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 806 000	8 806 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	8 915	8 915
	Sociala avgifter	4 085	4 085
	Ränta	5 663	770
	Avgifter och hyror	38 785	38 096
	Revisionsarvode extern revisor	0	0
		<b>57 448</b>	<b>51 866</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

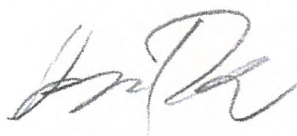
## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 514 2020



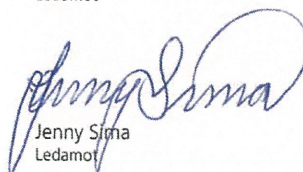
Nils Lidman  
Ledamot



Ahmet Polat  
Ledamot

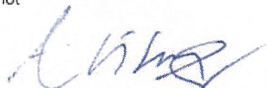


Lars Theodore Selbo  
Ledamot



Jenny Sjima  
Ledamot

Adam Matthew Sismey  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1514 2020



Monika Swedstrand  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eriksberg Dalen 7, org.nr 715200-0373.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eriksberg Dalen 7 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Eriksberg Dalen 7 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd 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.



# TORESSON REVISION

## **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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder 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.

Stockholm den 15 april 2020



Monika Swedstrand

# 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