

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Eriksbergsparken**

702000-4987

Räkenskapsåret

2015

*LS*

Styrelsen för Brf Eriksbergsparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1918-12-07 som bostadsförening och ombildades till bostadsrättsförening 1996. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Häggen 5 byggdes 1918-19 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2346 kvm varav 1998 kvm utgör lägenhetsyta och 348 kvm lokalyta. Tomtytan är 2916 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB i samarbete med styrelsens kassör.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ett större antal underhållsåtgärder har liksom tidigare år genomförts under året. De viktigaste redovisas under byggnadens tekniska status.

Styrelsen har under året tagit fram förslag till reviderade stadgar, vilka godkänkts vid den ordinarie stämman. Ett andra tillfälle krävs och detta kommer att inträffa i samband med innevarande års ordinarie stämma. Arbetet med att planera för en ny tvättstuga och en ny lägenhet på källarplan -1 har fortsatt.

I början av 2016 tecknades ett avtal med Stoff AB om teknisk förvaltning. Styrelsens förhoppning är att samarbetet ska leda till att större projekt och löpande underhållsåtgärder kan genomföras med större skyndsamhet och professionalism. Avtalet löper fr o m mars 2016 och kan sägas upp med 2 månaders notis.

48  
50 2 12

### Byggnadens tekniska status

Arbetet med underhåll av fastigheten följer upprättad underhållsplan. Under de senaste åren har ett större antal åtgärder planerats och genomförts. De viktigaste listas här:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av elstammar	2003
Målning av tak, installation av snöskydd	2005
Stambyte	2005
Byte av hissmaskinerier	2006
Renovering av trapphus	2007
Nytt cykelrum och soprum	2008
Förlängning av hiss Eriksbergsgatan	2008
Renovering av fönster	2011
Nytt värmesystem	2012-15
Elkablar i häng-/stuprännor	2014
Brandfönster trappuppgång	2014-15
Bättring av målning i trappor/hissar	2015
Reparation av golv i lokal	2015
Tättningsåtgärder gårdsbjälklag	2015

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Ny tvättstuga källarplan -2	2016
Ny lägenhet källarplan -1	2016
Renovering av båda källarplanen	2016

*Beräknad kostnad*  
Totalt 2, 8 miljoner

Försäljningen av nya lägenheten beräknas ge en inkomst som täcker kostnaderna för lägenheten, ny tvättstuga och renoveringen av båda källarplanen.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 21 medlemslägenheter varav 2 har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lokaler.

#### Medlemsförändringar:

Nr	Ägare	Ny ägare
17	Johan Viklund	Stephanie Salehian & Viktor Leisnert
23	Ulf Henricsson & Gunhild Hammarström	Josefin Nilsson & Thomas Nilsson

I lokalerna bedrivs grossistverksamhet av Delikatessgrossisten AB. Hyreskontraktet löper t o m 2016-12-31 och förlängs med ett år i taget, så länge det inte sägs upp av någon av parterna per 31 mars.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran Nilsson	Ordförande/kassör
Ulf Lewin	Sekreterare
Alex Eckerström	Ledamot, teknik
Lars Jansson	Ledamot, teknik
Stefan Strähle	Ledamot, teknik
Patrik Dahlén	Suppleant, teknik

Revisor har varit KPMG AB med ansvarig revisor Stefan Adebahr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt per mail och telefon i ett större antal föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse har utbetalts med 111 899kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 62 046 000 kr varav 40 000 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 000 000 kr samt lokaler 7 046 000 kr.

Årsavgifterna höjdes fr o m 1 januari med 10 % och har sedan varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark. Denna del av fastighetsskatten vidarefaktureras på hyresgästen.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 290 189	1 155 203	1 155 206	1 156 684
Resultat efter fin.poster	-152 605	-448 173	-150 217	8 097
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	372	339	339	368
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 878	2 546	2 546	2 546
Elkostnad/kvm totalyta	12	8	8	10
Värmekostnad/kvm totalyta	114	123	137	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	8	8	8
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	79	79	79	64
Soliditet (%)	40	44	46	47

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 984 874
reservering yttre fond	-186 138
årets förlust	-152 605
	<b>1 646 131</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 646 131

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

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 290 189	1 155 203
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 290 189</b>	<b>1 155 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-893 348	-995 690
Övriga externa kostnader	3	-104 721	-91 646
Arvoden och personalkostnader	4	-121 520	-121 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 124	-284 740
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 372 713</b>	<b>-1 494 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-82 524</b>	<b>-338 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 117	-109 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 081</b>	<b>-109 334</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-152 605</b>	<b>-448 173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-152 605</b>	<b>-448 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-152 605</b>	<b>-448 173</b>

SB E 48 ✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 139 500	9 325 767
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 139 500</b>	<b>9 325 767</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 139 500</b>	<b>9 325 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 869
Övriga fordringar		17 838	18 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 120	31 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 958</b>	<b>53 344</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 173 608	523 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 173 608</b>	<b>523 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 227 566</b>	<b>576 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 367 066</b>	<b>9 902 595</b>

SA  
2  
12

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		334 500	334 500
Kapitaltillskott		1 501 549	1 501 549
Fond för yttre underhåll		704 223	518 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 540 272</b>	<b>2 354 134</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 798 736	2 433 048
Årets resultat		-152 605	-448 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 646 131</b>	<b>1 984 875</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 186 403</b>	<b>4 339 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 749 250	5 086 250
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-47 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 702 250</b>	<b>5 086 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		47 000	0
Leverantörsskulder		51 626	187 896
Skatteskulder		0	3 882
Övriga skulder		159 447	159 447
Förutbetalda avgifter och hyror		167 588	64 832
Upplupna kostnader	9	52 752	61 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>478 413</b>	<b>477 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 367 066</b>	<b>9 902 595</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		5 800 000	5 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 800 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten initials and numbers: B 8/6 DC

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Stambyte	2,50 %
Värmeanläggning	6,66 %
Hissanläggning	5,00 %
Tak	5,00 %
Markanläggning	5,00 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	744 068	676 425
Hysesintäkter lokaler, moms	473 667	393 875
Deb. fastighetsskatt, moms	70 460	77 245
Pantförskrivningsavgift	889	3 094
Överlåtelseavgift	1 110	4 452
Öres- och kronutjämning	-5	13
Administrativ avgift	0	100
	<b>1 290 189</b>	<b>1 155 204</b>

SP 80  
1/2



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Hyseslokal	151 000	1 390
Tvättstuga	0	2 544
Trapphus	23 284	0
Dörrar och lås	37 029	1 732
VA	8 190	8 371
Värme	58 630	258 737
Ventilation	3 143	9 049
El	7 081	14 538
Hissar	35 790	27 646
Portar	8 335	10 654
Övriga rep/underh installation	0	5 999
Fönster	2 085	0
Fasader	6 700	6 188
Gård	688	32 091
Övriga rep./underhåll	0	53 995
Fastighetsskötsel grundavtal	11 559	11 559
Fastighetsskötsel extradebiter	846	0
Snöröjning/sandning	7 671	3 561
Städning grundavtal	40 944	40 943
Serviceavtal	14 090	21 162
Elavgifter	28 654	19 151
Uppvärmning	268 231	289 141
Vatten	19 704	18 705
Sophämtning	10 986	10 890
Källsortering	5 955	6 906
Fastighetsförsäkring	41 015	39 538
Kabel-tv	5 175	5 182
Fastighetsskatt	70 460	70 460
Kommunal fastighetsavgift	26 103	25 557
	<b>893 348</b>	<b>995 689</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	636	846
Telefon	1 468	1 399
Trivselkostnader	1 130	0
Administration, kontorsmaterie	915	2 126
Styrelseomkostnader	3 485	12 713
Revisionsarvode extern revisor	22 364	18 133
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 804	40 804
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	397
Konsultarvoden	22 939	0
Bankkostnader	1 726	1 627
Medlems- och föreningsavgifter	9 255	9 255
Möteskostnader	0	4 346
	<b>104 722</b>	<b>91 646</b>

452

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	111 899	112 399
Sociala avgifter	9 621	9 567
	<b>121 520</b>	<b>121 966</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 290 614	11 150 886
Inköp, pågående arbeten	66 857	139 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 357 471</b>	<b>11 290 614</b>
Ingående avskrivningar	-1 964 846	-1 680 106
Årets avskrivningar	-253 124	-284 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 217 970</b>	<b>-1 964 846</b>
Omklassificeringar	-3 161 600	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-3 161 600</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 977 901</b>	<b>9 325 768</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 046 000	22 046 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	<b>62 046 000</b>	<b>62 046 000</b>
Bokfört värde byggnader	5 977 901	9 325 768
Bokfört värde mark	3 161 600	0
	<b>9 139 501</b>	<b>9 325 768</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	10 369	9 909
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 201	10 201
Förutbetald medlems/föreningsavgift	4 440	4 440
Förutbetald fastighetsskötsel	2 892	2 890
Förutbetald snöröjning	8 219	3 561
	<b>36 121</b>	<b>31 001</b>

#### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	334 500	1 501 549	518 085	2 433 048	-448 173
Reservering yttre fond			186 138	-186 138	
Disposition av föregående års resultat:				-448 173	448 173
Årets resultat					-152 605
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>334 500</b>	<b>1 501 549</b>	<b>704 223</b>	<b>1 798 737</b>	<b>-152 605</b>

SS 4 J2

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,33	2016-10-28	1 600 000	1 600 000
SEB	0,81	3 månader	900 000	900 000
SEB	0,50	2016-06-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,67	2016-10-28	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	1,30	3 månader	486 250	486 250
SEB	0,29	2017-01-28	663 000	0
			<b>5 749 250</b>	<b>5 086 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-47 000	0


### Not 9 Upplupna kostnader

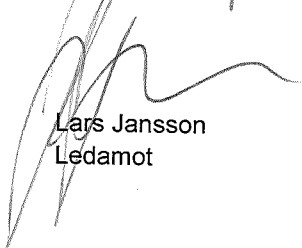
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	2 102	4 413
Upplupen kostnad vatten	0	1 143
Upplupen kostnad el	1 421	1 480
Upplupen kostnad värme	37 800	44 008
Upplupen kostnad städning	10 236	10 236
Upplupen kostnad grovsopor	1 193	0
	<b>52 752</b>	<b>61 280</b>

Stockholm den 11/4 2016

  
Göran Nilsson  
Ordförande/Kassör

  
Ulf Lewin  
Sekreterare

  
Alex Eckerström  
Ledamot


  
Lars Jansson  
Ledamot

  
Stefan Strähle  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016

KPMG AB

  
Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsparken, org. nr 702000-4987

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Eriksbergsparkens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eriksbergsparken för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 15 april 2016

KPMG AB



Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor