

Årsredovisning för
Brf Eriksbergs Torg 2
769628-2230

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

-12 W
J. A. J.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Sollentuna kommun.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Hökarboden 7	2015-10-26	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom försäkring mot ohyra.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2015 och består av 1 flerbostadshus på adressen Parkvägen 12 och 12 A-F i Sollentuna.

Föreningen har en bostadsyta om 1 072 m² fördelade på 25 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	2	6	-	-

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 17 parkeringsplatser
- cykelförråd
- källarförråd

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
inget		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

OK TOS 11
STR 11

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Föreningens ekonomi är god.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtit under året.

Antalet medlemmar vid årets slut: 39

Överlåtelse – pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Cecilia Koch	Ordinarie ledamot
Marie-Louise Nyrén	Ordinarie ledamot
Olav Reppert	Ordförande
Tunay Sjögren	Ordinarie ledamot
Niclas Söderberg	Ordinarie ledamot

under perioden 20180609-20181231

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn

Lars Nyren

Valberedning

Namn

Ingen, styrelsen lämnar som tidigare år förslag på ledamöter då ingen valberedning har kunnat väljas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningen har precis som tidigare år genomfört gemensamma städdagar under vår och höst vilka har avslutats med gemensam grillning och fika. Föreningen har också fått tillbaka den skatt på drygt 28 TKR som föreningen har legat ute med för byggherrens räkning och som avsåg år 2015 då fastigheten byggdes. Serviceavtal har under året tecknats för hissen då det annars blir betydligt mycket dyrare med reparationer när sådant saknas. Ett av föreningens lån som hade en bindningstid på 3 år har lagts om på en ny 3-årsperiod.

allt i ord
SKR 71

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Kommunen har besiktigat vår tomtmark i syfte att kontrollera att denna har återställts enligt de krav kommunen ställde vid byggnationen. Besiktningen har godkänts och vi har fått återbetalt 15 TKR som vi hade deponerat hos kommunen.

Styrelsen har undersökt möjligheterna vad det gäller ladd stolpar till elbilar och solceller för uppvärmning, men kommit fram till att inget av detta är aktuellt att installera för närvarande.

Vi avvaktar om det kommer nya beslut om subventionering av ladd stolpar och tar upp frågan på nytt under hösten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 072 kvm bostadsrättsarea, 1 726 totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2018	2017	2016
Nettoomsättning	742 667	754 602	728 860
Resultat efter finansiella poster	11 448	-45 135	-104 223
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	625	625
Lån/kvm totalarea	9 071	9 071	9 071
Soliditet, %	77,0	77,0	77,0

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 098 289	1 410 459	-299 996	-45 135
Föregående års resultat			-45 135	45 135
Årets resultat				11 448
Belopp vid årets utgång	52 098 289	1 410 459	-345 131	11 448

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	-345 131
Årets resultat	11 448
Totalt	-333 683
Balanseras i ny räkning	-333 683
Totalt	-333 683

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "OR" and some illegible scribbles.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	742 667	754 602
Övriga rörelseintäkter		28 210	-
Summa rörelseintäkter		770 877	754 602
Fastighetskostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	4	-255 086	-267 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-258 139	-258 139
Summa fastighetskostnader		-513 225	-525 310
Rörelseresultat		257 652	229 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 220	1 422
Räntekostnader	6	-247 424	-247 639
Summa finansiella poster		-246 204	-246 217
Resultat efter finansiella poster		11 448	-16 925
Resultat före skatt		11 448	-16 925
Slutlig skatt för beskattningsår 2015		-	-28 210
Årets resultat		11 448	-45 135

OK till MS
17

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	68 220 228	68 478 367
Summa materiella anläggningstillgångar		68 220 228	68 478 367
Summa anläggningstillgångar		68 220 228	68 478 367
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		122 889	126 939
Övriga fordringar		15 000	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 724	29 224
Summa kortfristiga fordringar		173 613	171 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	719 222	440 487
Summa kassa och bank		719 222	440 487
Summa omsättningstillgångar		892 835	611 650
SUMMA TILLGÅNGAR		69 113 063	69 090 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 098 289	52 098 289
Upplåtelseavgifter		1 410 459	1 410 459
Summa bundet eget kapital		53 508 748	53 508 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-345 131	-299 996
Årets resultat		11 448	-45 135
Summa fritt eget kapital		-333 683	-345 131
Summa eget kapital		53 175 065	53 163 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 657 990	15 657 990
Summa långfristiga skulder		15 657 990	15 657 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 121	14 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	250 887	254 095
Summa kortfristiga skulder		280 008	268 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 113 063	69 090 017

OKT/S NR
[Signature]

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fastighetsavgift

Föreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. Föreningen är befriad av fastighetsavgift fram till år 2020. Därefter betalar föreningen 1/2 av kommunal fastighetsavgift under fem år fram till 2025. Därefter betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Ar
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	200
Mark skrivs inte av	

OH 11/10 05
[Signature] 11

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	670 044	670 044
Hysesintäkter p-platser	45 306	47 232
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	27 317	37 326
Summa	742 667	754 602

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 4 Drift - fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskötsel och städning	17 656	9 138
Löpande reparationer	5 231	-
Periodiskt underhåll	3 051	11 075
Fastighetsel	10 923	9 201
Fjärrvärme	61 685	68 327
Vatten	48 843	44 969
Sophämtning	18 285	29 121
Försäkringspremier	18 990	17 747
Kameral förvaltning (avtal)	40 214	39 500
Övriga förvaltningskostnader	15 246	18 017
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 677	11 678
Serviceavgifter till branschorganisationer (Bostadsrätterna)	4 440	-
Bankavgifter	3 074	2 584
Övriga kostnader	1 771	5 814
Summa	255 086	267 171

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	258 139	258 139
Summa	258 139	258 139

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	247 424	246 924
Övriga räntekostnader	-	715
Summa	247 424	247 639

OK TJS NS
S

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	51 627 822	51 627 822
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	51 627 822	51 627 822
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-688 371	-430 232
-Årets avskrivningar	-258 139	-258 139
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-946 510	-688 371
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 538 916	17 538 916
Redovisat värde vid årets slut	68 220 228	68 478 367
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	1 555 000	1 555 000
Summa	11 355 000	11 355 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Sollentuna Hökarboden 7

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	15 507	14 909
Kameral förvaltning	10 540	9 875
Bostadsrätterna	4 530	4 440
Teknisk förvaltning	5 147	-
Summa	35 724	29 224

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	719 222	440 487
Summa	719 222	440 487

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek Kredit nr	Räntesats % 2018-12-31	Räntesats % 2017-12-31	Slutbet dag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
134559	1,120	1,060	2021-10-30	5 000 000	5 000 000
894868	1,630	1,630	2020-10-30	8 000 000	8 000 000
894869	2,390	2,390	2023-10-30	2 657 990	2 657 990
Summa				15 657 990	15 657 990

OK TS US
[Signature]

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	15 658 000	15 658 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

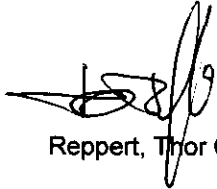
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	182 140	188 032
Upplupen ränta	41 654	41 154
Fjärrvärme	9 249	7 996
Fastighetsel	1 097	903
Vatten	4 118	3 875
Avfall	1 754	2 385
Årsredovisning	10 875	9 750
Summa	250 887	254 095


Handwritten signatures and initials:
NS
D

Underskrifter

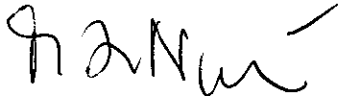
Sollentuna, den



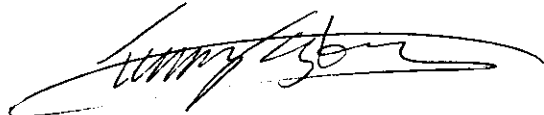
Reppert, Thor Olav



Koch, Cecilia Birgitta



Nyrén, Marie-Louise Magdalena

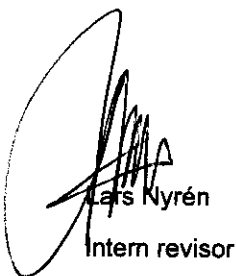


Sjögren, Tunay



Niclas Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-11



Lars Nyrén
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2 Organisationsnummer 769628-2230

Rapport om årsredovisningen för verksamhetsåret 2018

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2*

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 de 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 god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 upprättar 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen men vill påpeka följande:

- Jag föreslår att Styrelsen fortsätter ser över ränteläget för befintliga lån inför framtida förhandling.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Sollentuna 2019-05-11



Lars Nyren