

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1999-12-24 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsparkens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme, el, vatten, gator, gatubelysning, elcentral samt snöröjning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:774	2000	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

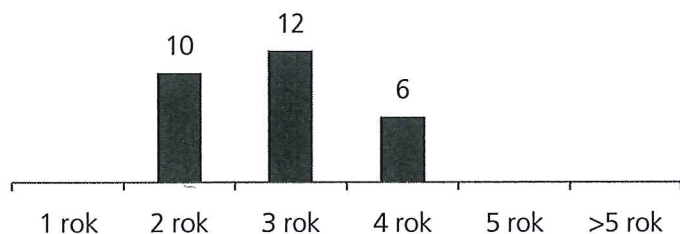
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 817 m², varav 1 817 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gemensamhetslokal

Garage 6 bilplatser, förråd,
cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll här utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilationskontroll och stamspolning	2012
Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr	2009 - 2012

Planerat underhåll	År
Målning av planken vid parkeringsplatserna	2013 - 2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 28 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

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

Styrelsen

Viveca Loman	Ordförande
Marie Olsson	Sekreterare
Robin Öberg	Kassör

Heléne Lindquist Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viveca Loman, Heléne Lindquist, Marie Olsson och Robin Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson Ordinarie Extern Sundbybergs Revisionsbyrå AB

Valberedning

Sonja Sylvén Sammankallande
Margareta Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

§

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Allmänt underhåll fortskrider enligt plan.

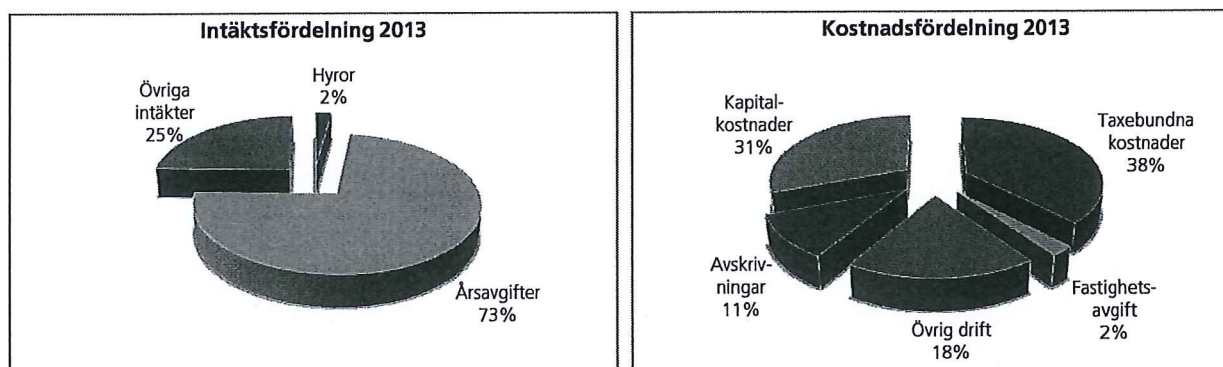
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2014-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	723	710	690
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 806	7 956	8 339	8 445
Elkostnad/m ² totalyta	89	82	97	124
Värmekostnad/m ² totalyta	134	135	123	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	43	39	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	239	263	267	237

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	365 191
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 157 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 322
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	1 463 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 463 589**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 342 150	1 330 409
Övriga rörelseintäkter		437 101	491 992
		1 779 251	1 822 401

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-83 719	-95 763
Reparationer		-4 679	-80 750
Periodiskt underhåll		0	-162 500
Taxebundna kostnader		-535 685	-499 805
Övriga driftskostnader		-55 578	-74 493
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-33 880	-38 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-81 811	-88 198
Personalkostnader		-40 083	-43 309
Avskrivningar		-151 002	-151 002
		-986 437	-1 234 040

RÖRELSERESULTAT

792 814 **588 361**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		6 364	6 867
Räntekostnader		-433 987	-478 578
		-427 623	-471 711

ÅRETS RESULTAT

365 191 **116 650**

8

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad och mark	Not 3	22 594 080
Maskiner och inventarier	Not 4	22 745 082
		0
	22 594 080	22 745 082
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 596 880	22 747 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		11 482
Förutbetalda kostnader	Not 5	18 716
		36
	30 198	29 229
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		5 589
SBC klientmedel i SHB		1 309 564
	1 315 152	974 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 345 350	1 003 670
SUMMA TILLGÅNGAR	23 942 230	23 751 552

β

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 289 994	6 289 994
Upplåtelseavgifter		570 000	570 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 045 273	985 951
		<u>7 905 267</u>	<u>7 845 945</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 098 399	1 041 070
Årets resultat		365 191	116 650
		<u>1 463 590</u>	<u>1 157 721</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 368 857	9 003 666
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 992 040	14 183 952
		<u>13 992 040</u>	<u>14 183 952</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	191 912	191 912
Leverantörsskulder		43 626	38 116
Skatteskulder		72 100	74 676
Övriga kortfristiga skulder		19 324	20 199
Upplupna kostnader	Not 9	118 012	104 862
Förutbetalda avgifter och hyror		136 360	134 170
		<u>581 334</u>	<u>563 935</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 942 230	23 751 552
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 468 000	17 468 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

B

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,73 %	0,73 %
Garage/parkering	2,00 %	2,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 303 760	1 306 409
Hysesintäkter	38 390	24 000
	1 342 150	1 330 409

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel gård beställning	8 400	0
Snöröjning/sandning	50 435	46 344
Sotning	0	32 750
Myndighetstillsyn	2 430	0
Bevakning	6 139	5 688
Gemensamma utrymmen	5 506	3 654
Gård	4 490	6 026
Förbrukningsmateriel	5 583	0
Störningsjour och larm	736	0
Fordon	0	1 301
	83 719	95 763

Reparationer		
VVS	0	42 037
Värmeanläggning/undercentral	0	5 463
Mark/gård/utemiljö	4 679	33 250
	4 679	80 750

Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	0	162 500
	0	162 500

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	161 410	149 162
Värme	243 462	244 966
Vatten	103 429	78 256
Sophämtning/renhållning	27 384	27 421
	535 685	499 805
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 094	14 275
Samfällighetsavgift	3 500	26 250
Kabel-TV	34 984	33 968
	55 578	74 493
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 880	38 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	1 088	0
Revisionsarvode extern revisor	13 750	15 250
Föreningskostnader	1 656	4 646
Förvaltningsarvode	58 698	56 478
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	2 269	2 536
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	81 811	88 198
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 500	33 500
Sociala kostnader	9 583	9 809
	40 083	43 309
Avskrivningar		
Byggnad	145 002	145 002
Förbättringar	6 000	6 000
	151 002	151 002
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	986 437	1 234 040

β

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 543 000	24 543 000
Utgående anskaffningsvärde	24 543 000	24 543 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 797 918	-1 646 916
Årets avskrivningar enligt plan	-151 002	-151 002
Utgående avskrivning enligt plan	-1 948 920	-1 797 918
Planenligt restvärde vid årets slut	22 594 080	22 745 082
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 469 000	4 469 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	3 860 000	2 725 000
	19 260 000	15 925 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	19 260 000	15 925 000
	19 260 000	15 925 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 625	20 625
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	20 625	20 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 625	-20 625
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 625	-20 625
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 276	6 542
Kabel-TV	8 937	8 745
Bevakning	4 503	2 511
	18 716	17 798

B

**Not 6
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	6 289 994	0	0	6 289 994
Upplåtelseavgifter	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	1 045 273	59 322	0	985 951
Summa bundet eget kapital	7 905 267	59 322	0	7 845 945
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 098 399	-59 322	116 650	1 041 070
Årets resultat	365 191	365 191	-116 650	116 650
Summa fritt eget kapital	1 463 590	305 869	0	1 157 721
Summa eget kapital	9 368 857	365 191	0	9 003 666

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	985 951	926 629
Reservering enligt stadgar	59 322	59 322
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 045 273	985 951

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,720 %	6 000 000	6 000 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,720 %	3 183 952	3 375 864	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	3,400 %	5 000 000	5 000 000	2015-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		14 183 952	14 375 864	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-191 912	-191 912	
		13 992 040	14 183 952	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	17 168	20 315
Värme	24 118	26 898
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	62 726	33 674
Snöröjning	0	9 975
	118 012	104 862

VENDELSÖ den 24 / 2 2014



Viveca Loman
Ordförande

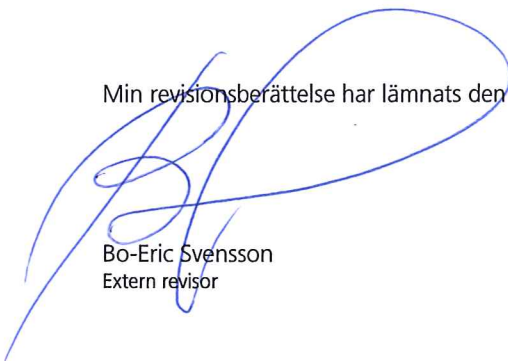


Marie Olsson
Sekreterare



Robin Öberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2014



Bo-Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1

Org.nr 769605-0777

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1 för räkenskapsåret 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 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.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1 för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundbyberg den 28 april 2014



Bo-Eric Svensson
Revisor