

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eriksbergsparken 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2015 och 2035.
- 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 att läsa om 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 1999-12-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-13 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Viveca Loman	Ordförande
Margareta Svensson	Sekreterare
Lars Lyngsaa	Kassör
Linnea Andersson	Ledamot

Robin Öberg	Suppleant	Avslutade sitt uppdrag oktober 2016 pga. flytt
-------------	-----------	--

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

Sonja Sylvén	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:774	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

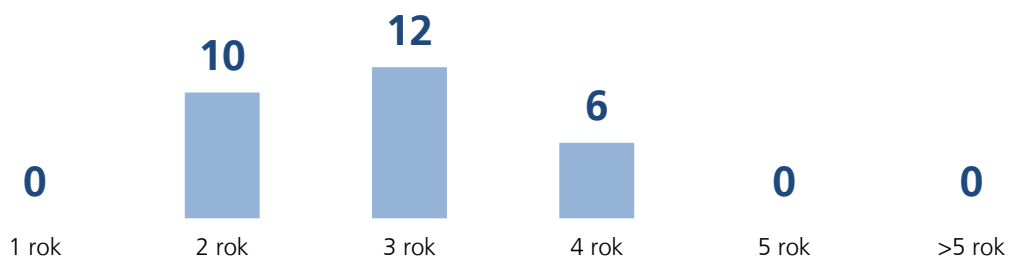
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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

Gemensamhetslokal

Kommentar

Garage med 6 bilplatser, förråd, cykelförråd samt sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av vindskivor	2015
Ommålning av garage, sophus, förråd och cykelförråd	2015
Målning av planken vid parkeringsplatserna	2012 - 2014
Ventilationskontroll och stampspolning	2012
Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr	2009 - 2012
Planerat underhåll	År
Översyn av taken, eventuell tvätt, översyn av hängrännor	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

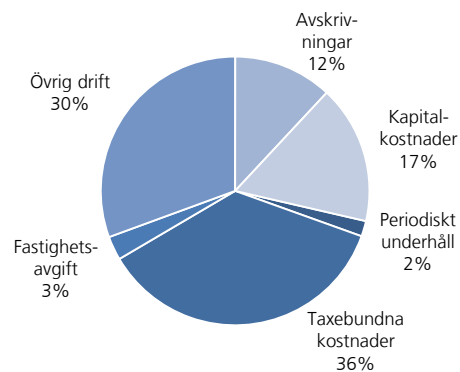
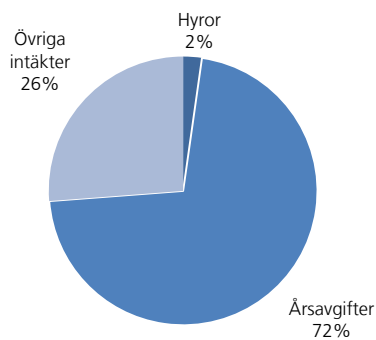
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Trygghetsjour	Securitas
Fastighetsjour	Securitas jourmontör
Undercentral för värme och vatten	Schneider
Fjärrvärme	Vattenfall
Parkering	Svenska PBB AB
Snöröjning	Trädgård & Plogtjänst AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	385 698	910 561
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 646 657	1 608 548
Finansiella intäkter	35	358
Minskning kortfristiga fordringar	33 762	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 891
	1 680 454	1 618 797
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	904 777	1 127 314
Finansiella kostnader	210 944	259 034
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 312
Minskning av långfristiga skulder	400 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	27 030	0
	1 542 751	2 143 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	523 401	385 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	137 703	-524 863

*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 1 268 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	647	666	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 733	6 953	7 338	7 806
Elkostnad/m ² totalyta	77	74	62	89
Värmekostnad/m ² totalyta	107	120	117	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	37	27	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	143	206	239
Soliditet (%)	45	43	42	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	380	72	370	356
Nettoomsättning (tkr)	1 643	1 608	1 712	1 779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m² bostäder.

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	6 289 994	0	0	6 289 994
Upplåtelseavgifter	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	1 507 581	58 461	0	1 449 120
S:a bundet eget kapital	8 367 575	58 461	0	8 309 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 442 657	-58 461	71 556	1 429 562
Årets resultat	379 969	379 969	-71 556	71 556
S:a fritt eget kapital	1 822 626	321 508	0	1 501 118
S:a eget kapital	10 190 201	379 969	0	9 810 232

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	379 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 501 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-58 461</u>
summa balanserat resultat	1 822 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 822 626</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 642 616	1 608 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 041	180
Summa rörelseintäkter		1 646 657	1 608 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-763 307	-986 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 779	-109 103
Personalkostnader	Not 6	-42 691	-31 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 002	-151 002
Summa rörelsekostnader		-1 055 779	-1 278 316
RÖRELSERESULTAT		590 878	330 232
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 944	-259 034
Summa finansiella poster		-210 909	-258 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		379 969	71 556
ÅRETS RESULTAT		379 969	71 556

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 22 141 074	22 292 076
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	22 141 074	22 292 076
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 143 874	22 294 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	302	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 546 289	441 032
Summa kortfristiga fordringar	546 591	441 032
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 310	2 928
Summa kassa och bank	1 310	2 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	547 901	443 960
SUMMA TILLGÅNGAR	22 691 775	22 738 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 859 994	6 859 994
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 507 581	1 449 120
Summa bundet eget kapital		8 367 575	8 309 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 442 657	1 429 562
Årets resultat		379 969	71 556
Summa fritt eget kapital		1 822 626	1 501 118
SUMMA EGET KAPITAL		10 190 201	9 810 232
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 833 952	12 233 952
Summa långfristiga skulder		11 833 952	12 233 952
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		44 622	50 321
Skatteskulder		70 308	68 880
Övriga skulder		20 252	41 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	132 440	133 951
Summa kortfristiga skulder		667 622	694 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 691 775	22 738 836

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	137 år	137 år
Garage/parkering	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 178 158	1 175 772
Hyror parkering	11 550	10 050
Hyror garage	25 375	25 200
Samfällighetsavgift	0	-3 500
Vattenintäkter	-9 685	-25 590
Kallvattenintäkter	20 918	23 402
Varmvattenintäkter	46 850	54 217
Elintäkter	130 192	110 047
Värmeintäkter	239 208	238 723
Öresutjämning	50	47
	1 642 616	1 608 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	4 041	180
	4 041	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 206	22 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 156	51 094
	Snöröjning/sandning	76 484	58 039
	Bevakning	919	1 654
	Gemensamma utrymmen	0	3 332
	Gård	6 589	23 305
	Serviceavtal	10 083	0
	Förbrukningsmateriel	4 013	1 469
	Störningsjour och larm	1 766	5 682
		153 215	167 075
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 884
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 198
	Tak	3 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	33 222
	Garage/parkering	0	10 656
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 500
		3 000	63 460
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	136 907
	Fasad	0	66 629
	Mark/gård/utemiljö	24 063	0
		24 063	203 536
	Taxebundna kostnader		
	El	140 325	134 057
	Värme	195 191	217 873
	Vatten	85 495	67 163
	Sophämtning/renhållning	35 072	34 860
		456 083	453 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 509	16 778
	Samfällighetsavgift	36 750	11 000
	Kabel-TV	37 183	36 383
		91 442	64 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 504	34 804
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	763 307	986 988
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	850	600
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 184	2 540
	Förvaltningsarvode	64 201	61 686
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	4 598	3 869
	Korttidsinventarier	0	14 894
	Konsultarvode	8 376	2 256
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		98 779	109 103

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	24 000
	Sociala kostnader	9 691	7 223
		42 691	31 223
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	145 002	145 002
	Förbättringar	6 000	6 000
		151 002	151 002
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 543 000	24 543 000
	Utgående anskaffningsvärde	24 543 000	24 543 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 250 924	-2 099 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 002	-151 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 401 926	-2 250 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 141 074	22 292 076
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 469 000	4 469 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 087 000	3 860 000
		19 487 000	19 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 487 000	19 260 000
		19 487 000	19 260 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31		
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-20 625	-20 625		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	24 198	58 262		
	Klientmedel hos SBC	321 958	82 644		
	Placeringskonto hos SBC	200 133	300 126		
		546 289	441 032		
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	1 449 120	1 104 595		
	Reservering enligt stadgar	58 461	344 525		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 507 581	1 449 120		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,907 %	1 233 952	1 633 952	Rörlig ränta
	Swedbank	1,779 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-17
	Swedbank	1,770 %	6 000 000	6 000 000	2020-06-17
	Summa skulder till kreditinstitut		12 233 952	12 633 952	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
			11 833 952	12 233 952	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 233 952 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 468 000	17 468 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	15 985	16 675
	Avgifter och hyror	116 455	117 276
		132 440	133 951

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den 7/3 2017


Viveca Loman
Ordförande


Margareta Svensson
Sekreterare


Lars Lyngsaa
Kassör


Linnea Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2017


Bo-Eric Svensson
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Eriksparken 1

Org nr 769605-0777

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksparken 1 för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Eriksparken 1s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eriksparken 1 för år 2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

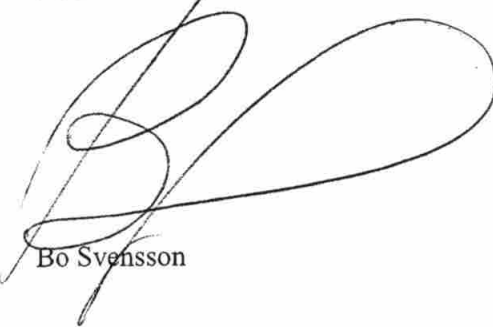
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Solna den 19 mars 2017



Bo Svensson