

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 2

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 2018 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsparkens samfällighet. Föreningens andel är 65 procent.

Styrelsen

Jonas Larsson
Ann-Sofie Hallqvist
Stefan Björn
Valeria Carella
Marcus Carlsson

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Avgått under året

Kristina Nilsson
Mikael Törnkvist

Suppleant
Suppleant

Avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Valeria Carella, Jonas Larsson och Mikael Törnkvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Per Engzell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Staffan Sundblad
Jan Thorén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2019-07-24 med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:381	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandkontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

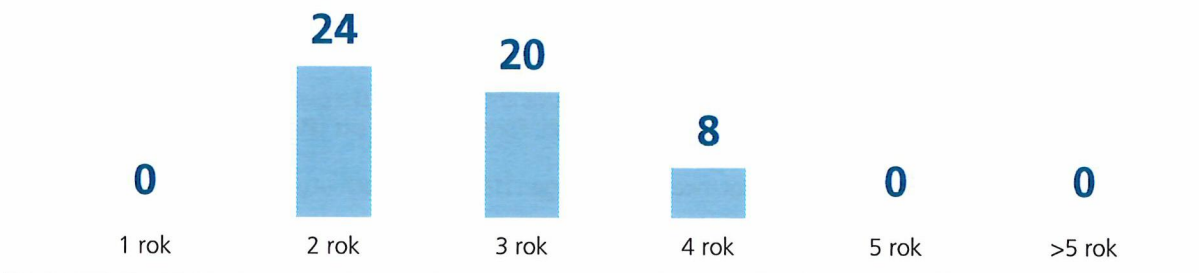
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 394 m², varav 3 334 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Måla dörrar och fasader	2019 - 2020	
Montera taksäkerhetsanordning på taken	2018	
Kapat träd nära husgrunderna	2017 - 2018	Ett antal träd har kapats som stått nära husgrunden och därmed riskerat att skada husen.
Spola vattenledningar	2015	
Radonmätning	2014	
OVK	2014	
Nytt Hönsnät av stål under tak mot vindarna	2012	
Utvändig målning av fasader och fönster	2011	
Planerat underhåll	År	
Måla dörrar och fasader	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

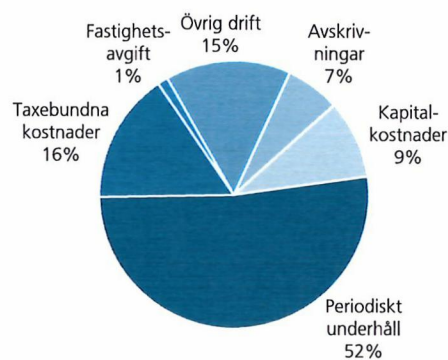
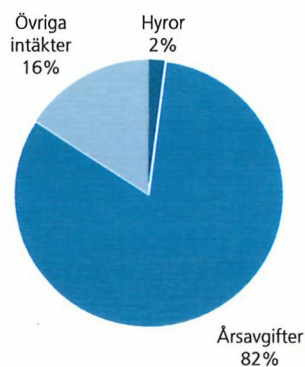
Avtal	Leverantör
Sophantering	SRV
Markskötsel	Trivselträdgårdar
Skadehantering	Securitas Jourmontör
Störningsjour	Securitas
Teknisk förvaltning	NKG

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 675 615	2 274 874
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 484 294	3 122 165
Finansiella intäkter	0	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	65 793
Ökning av långfristiga skulder	1 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	102 427	0
	5 186 721	3 188 012
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 982 677	1 965 091
Finansiella kostnader	558 629	569 742
Ökning av kortfristiga fordringar	1 031	0
Minskning av långfristiga skulder	0	234 692
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 746
	5 542 337	2 787 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 319 999	2 675 615
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-355 616	400 741

*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

Fasader och dörrar målade på en av två gårdar.

Byggt 9 nya extraplatser i enlighet med motion från stämman 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	858	715	857	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 140	8 660	8 730	8 850
Elkostnad/m ² totalyta	105	99	84	76
Värmekostnad/m ² totalyta	97	101	103	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	44	37	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	167	243	244
Soliditet (%)	38	42	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 441	204	589	756
Nettoomsättning (tkr)	3 484	3 122	3 600	3 615

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 334 m² bostäder och 60 m² lokaler.

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	17 568 060	0	0	17 568 060
Upplåtelseavgifter	1 205 000	0	0	1 205 000
Fond för yttre underhåll	1 689 507	232 906	-77 875	1 534 476
S:a bundet eget kapital	20 462 567	232 906	-77 875	20 307 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	643 889	-232 906	281 547	595 248
Årets resultat	-2 440 726	-2 440 726	-203 672	203 672
S:a ansamlad förlust	-1 796 837	-2 673 632	77 875	798 920
S:a eget kapital	18 665 730	-2 440 726	0	21 106 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 440 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	876 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 906
summa balanserat resultat	-1 796 837

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	1 689 507
	-107 330

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 484 294	3 122 165
Summa rörelseintäkter		3 484 294	3 122 165

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-4 608 061	-1 615 239
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 356	-253 530
Personalkostnader	Not 5	-110 260	-96 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-383 714	-383 714
Summa rörelsekostnader		-5 366 391	-2 348 805

RÖRELSERESULTAT

-1 882 097 **773 360**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 629	-569 742
Summa finansiella poster		-558 629	-569 688

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 440 726 **203 672**

ÅRETS RESULTAT

-2 440 726 **203 672**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	47 103 306	47 487 021
Summa materiella anläggningstillgångar	47 103 306	47 487 021
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 106 806	47 490 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	137	250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 390 884	2 745 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	267 130	267 130
Summa kortfristiga fordringar	2 658 151	3 012 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 658 151	3 012 736
SUMMA TILLGÅNGAR	49 764 958	50 503 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 773 060	18 773 060
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 689 507	1 534 476

Summa bundet eget kapital **20 462 567** **20 307 536**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		643 889	595 248
Årets resultat		-2 440 726	203 672

Summa fritt eget kapital **-1 796 837** **798 920**

SUMMA EGET KAPITAL

18 665 730 **21 106 456**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 072 588	28 472 588
-----------------------------	-----------	------------	------------

Summa långfristiga skulder **30 072 588** **28 472 588**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		47 809	10 423
Skatteskulder		143 468	137 904
Övriga skulder		27 724	22 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	407 639	353 407

Summa kortfristiga skulder **1 026 640** **924 213**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 764 958 **50 503 257**

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
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	15-20 år	15-20 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Elanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 862 218	2 385 182
Hyror parkering	55 921	55 510
Hyror garage	15 000	15 000
Vattenintäkter	0	-7 671
Kallvattenintäkter	48 942	68 523
Varmvattenintäkter	52 499	72 875
Elintäkter	183 903	266 922
Värmeintäkter	265 800	265 800
Öresutjämning	10	24
	3 484 294	3 122 165

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	137 500	161 403
	Fastighetskötsel gård beställning	2 813	43 750
	Snöröjning/sandning	82 113	81 340
	Myndighetstillsyn	0	7 000
	Gemensamma utrymmen	36 375	0
	Garage	8 038	2 000
	Sophantering	0	2 404
	Serviceavtal	49 388	33 144
	Förbrukningsmateriel	1 055	0
		317 282	331 041
	Reparationer		
	VVS	1 471	20 201
	Ventilation	6 226	16 656
	Elinstallationer	1 025	5 476
	Tak	10 240	0
	Mark/gård/utemiljö	4 907	0
		23 869	42 333
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	344 707	38 875
	Värmeanläggning	81 105	0
	Tak	381 376	0
	Fasad	2 075 511	0
	Mark/gård/utemiljö	13 813	39 000
	Garage/parkering	170 527	0
		3 067 039	77 875
	Taxebundna kostnader		
	El	356 900	337 736
	Värme	328 804	344 203
	Vatten	164 941	149 871
	Sophämtning/renhållning	74 296	72 736
	Grovsopor	4 242	7 836
		929 183	912 382
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 683	28 152
	Samfällighetsavgift	66 065	53 029
	Kabel-TV	101 068	99 975
	Bredband	928	928
		196 744	182 084
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 944	69 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 608 061	1 615 239

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 519	1 838
	Tele- och datakommunikation	888	888
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	14 000
	Föreningskostnader	10 532	2 937
	Styrelseomkostnader	1 735	2 400
	Fritids- och trivselkostnader	4 687	1 024
	Förvaltningsarvode	160 148	155 268
	Administration	8 216	2 788
	Konsultarvode	39 000	65 372
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		264 356	253 530
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 500	74 000
	Sociala kostnader	25 760	22 322
		110 260	96 322
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	310 400	310 400
	Förbättringar	73 314	73 314
		383 714	383 714

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 547 977	53 547 977
	Utgående anskaffningsvärde	53 547 977	53 547 977
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 060 956	-5 677 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-383 714	-383 714
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 444 671	-6 060 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 103 306	47 487 021
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 090 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 144 000	7 400 000
		45 234 000	37 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	37 400 000
	Lokaler	234 000	0
		45 234 000	37 400 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	70 885	69 741
	Klientmedel hos SBC	2 319 999	2 675 615
		2 390 884	2 745 356
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Samfällighetsavgift	267 130	267 130
		267 130	267 130
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 534 476	1 301 570
	Reservering enligt stadgar	232 906	232 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsebeslut	-77 875	0
	Vid årets slut	1 689 507	1 534 476

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,850 %	8 500 000	8 500 000	2020-04-27
Swedbank	0,000 %	0	11 000 000	2019-10-28
Swedbank	1,500 %	8 972 588	9 372 588	2024-06-19
Swedbank	1,190 %	13 000 000	0	2024-10-11
Summa skulder till kreditinstitut		30 472 588	28 872 588	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		30 072 588	28 472 588	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 472 588 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 067 000	33 067 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	31 439	30 099
Sociala avgifter	9 878	9 331
Ränta	68 724	56 423
Avgifter och hyror	297 598	257 554
	407 639	353 407

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Måla resterande fasader och dörrar som inte målades 2019.

Montera hjärtstartare i cykelförråden i enlighet med motion från stämman 2019.

Montera flaggstång på stora gräsmattan i enlighet med motion från stämman 2019.

Rensa ventilationsrör med efterföljande OVK.

Spola avlopp.

Styrelsens underskrifter

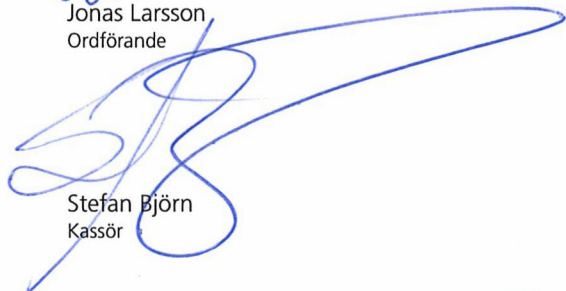
VENDELSÖ den 22 / 4 2020



Jonas Larsson
Ordförande



Ann-Sofie Hallqvist
Sekreterare



Stefan Björn
Kassör



Valeria Carella
Ledamot



Marcus Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsparken 2, org. nr 769605-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Eriksbergsparken 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grundar 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.

Solna den 19 maj 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 862 000	2 862 218	2 862 000
Hyror parkering	55 000	55 921	56 000
Hyror garage	15 000	15 000	15 000
Kallvattenintäkter	68 000	48 942	67 000
Varmvattenintäkter	78 000	52 499	77 000
Elintäkter	266 000	183 903	261 000
Värmeintäkter	266 000	265 800	266 000
Öresutjämning	0	10	0
	3 610 000	3 484 294	3 604 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-141 000	-137 500	-140 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-2 813	-50 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-82 113	-70 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-52 000
Gemensamma utrymmen	0	-36 375	0
Garage	-4 000	-8 038	-5 000
Sophantering	-1 000	0	0
Serviceavtal	-30 000	-49 388	-29 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 055	-5 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
	-280 000	-317 282	-356 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-48 000	0	-78 000
VVS	0	-1 471	0
Ventilation	0	-6 226	0
Elinstallationer	0	-1 025	0
Tak	0	-10 240	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 907	0
	-48 000	-23 869	-78 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-344 707	0
Värmeanläggning	0	-81 105	0
Tak	0	-381 376	0
Fasad	0	-2 075 511	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 813	0
Garage/parkering	0	-170 527	0
	0	-3 067 039	0
Taxebundna kostnader			
El	-352 000	-356 900	-298 000
Värme	-359 000	-328 804	-365 000
Vatten	-150 000	-164 941	-126 000
Sophämtning/renhållning	-76 000	-74 296	-71 000
Grovsopor	-6 000	-4 242	-6 000
	-943 000	-929 183	-866 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-28 683	-30 000
Samfällighetsavgift	-56 000	-66 065	-40 000
Kabel-TV	-105 000	-101 068	-102 000
Bredband	-1 000	-928	-1 000
	-192 000	-196 744	-173 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 990	-73 944	-75 000
	-73 990	-73 944	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 519	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-888	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 281	-15 000
Föreningskostnader	-4 000	-10 532	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 735	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 687	-2 000
Förvaltningsarvode	-164 000	-160 148	-159 000
Administration	-5 000	-8 216	-3 000
Konsultarvode	0	-39 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-202 000	-264 356	-194 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 000	-65 000	-55 000
Övriga arvoden	-6 000	-19 500	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-25 760	-18 000
	-97 000	-110 260	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-311 000	-310 400	-311 000
Förbättringar	-73 000	-73 314	-73 000
	-384 000	-383 714	-384 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 219 990	-5 366 391	-2 202 000
RÖRELSERESULTAT	1 390 010	-1 882 097	1 402 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-550 000	-558 629	-521 000
	-550 000	-558 629	-521 000
RESULTAT	840 010	-2 440 726	881 000

