

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ETERNELLEN 21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eternellen 21 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Inge Johansson	ordförande ansvarig övergripande ärenden
Anders Gårdman	ledamot – sekreterare
Margareta Johansson	ledamot - ansvarig tvättstuga, källsortering och övernattnings- lägenhet
Clas Kihlgren	ledamot - ansvarig källsortering
Leif Olsen	ledamot – ansvarig ekonomi, Kontakt Frubo, Attest av fakturor, Post, Kontrakt, ansvarig P-platser, låssystem , Akuta ärenden
Reino Ovesson	ledamot – ansvarig Byggnadstekniska problem mm, Kontakt med FF, Försäkringar. Attest av fakturor
Robert Daging	ledamot t o m 2012-09-30
Caroline Gårdman	suppleant tiden 2012-01-01—2012-09-30; ledamot fr o m 2012-10-01

REVISOR

Sture Mossberg

VALBEREDNING

Thomas Johansson och Håkan Ritzén

FÖRENINGSFRÅGOR

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Den 1 mars 2010 förvärvades fastigheten med tillhörande byggnader på Drottninggatan 34A respektive 34B av Peter Lindstrand för 32 milj. kronor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Under året har 3 lägenheter överlåtits och föreningen har upplåtit en hyresrätt.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org nr 769615-3795**

FÖRENINGSRÅGOR forts.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2012/2013 till 31 stycken fördelat på 20 bostadsrätter.

Fastighetens beteckning är Eternellen 21 och består av två byggnader. Byggnadsår är 1944 respektive 1941, värdeår 1944 respektive 1971.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag.

Föreningen omfattar 20 bostadsrätter, 1 hyresrätt, 7 hyreslokaler samt 30 parkeringsplatser med en totalyta fördelad enligt nedan:

1 r o k	7 st	290 kvm	varav 41 kvm hyresrätt
2 r o k	1 st	88 kvm	
4 r o k	8 st	860 kvm	
5 r o k	2 st	260 kvm	
6 r o k	3 st	438 kvm	
Totalt	21 st	1 936 kvm	
Lokaler	7 st	278 kvm	

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Lars-Inge Johansson, Leif Olsen och Reino Ovesson två i förening.

RESULTAT OCH STÄLLNING

	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 091	1 135	960
Resultatefter fin.poster, tkr	- 168	- 120	133
Balansomslutning, tkr	34 118	32 573	33 217
Eget kapital	25 835	24 093	22 993
Soliditet	76 %	74 %	69 %
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	387	387	387

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB och fastighetsförvaltningen av FF Fastighetsservice AB.

FASTIGHETEN

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhållsarbeten utförts:

1. Fönsterbyte av samtliga fönster i A-huset till en kostnad av 1 030 250 kr.
2. Byte av lås och taggar i samtliga lägenheter och lokaler till en kostnad av 36 985 kr.
3. Takvärmeanläggning till en kostnad av 171 317 kr
4. Dessutom löpande underhåll i första hand genom FF:s försorg.

ARBETEN SOM SKALL GÖRAS SENAST 2015 ENLIGT BESIKTNINGS- PROTOKOLL 8 JANUARI 2010

Va-service:	Indragning av ny va-service
Markarbeten:	Grind vid infart
Taksäkerhet:	Säkerhet runt takluckor och steg till skorstenar
Ventilation:	Nya kanaler på vind i plåt istället för putsinklädda kanaler
Övrigt:	Lövtukastare på stuprör

KÄLLSORTERING

Avtal med Tekniska Verken ang källsortering har förlängts. Förutsättning för avtalet är att bostadsrättsföreningens medlemmar sköter sorteringen på ett korrekt sätt så avfallet sorteras rätt och placeras i containrarna. Kom ihåg att kartonger skall vikas ihop innan de placeras i containern samt att avfall inte får placeras på golvet. Självklart skall man plocka upp sådant som man tappar på golvet. Ansvarig gentemot tekniska verken är Margareta Johansson och Clas Kihlgren.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till Leif Olsen har i enlighet med beslut vid stämman den 23 maj 2012 betalats arvode motsvarande ½ basbelopp.

EKONOMI

Redovisad förlust uppgår till 168 tkr. Den har uppstått främst som en följd av ökade avgifter till Tekniska Verken för värme, vatten och el. Det riktiga resultatet är dock en vinst då vi under 2012 avyttrat en bostadsrätt som medfört att kapitalet ökat med 1 910 tkr. Denna vinst redovisas endast i eget kapital och ej i resultaträkningen. Detta har medfört att vår finansiella styrka ökat vilket märks i ökad soliditet från 73,5% till 75,7 %.

Vårt lån på fastigheten är 8 100 000 kr. Vi har även en beviljad - men ej utnyttjad - checkkredit på upp till 1 miljon kronor.

Styrelsen har bedömt vår finansiella situation som stabil och har därför beslutat om oförändrade avgifter för 2013.

g
K
A
B
r

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 34 892 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	- 24 000 kronor
Årets resultat	<u>- 167 795 kronor</u>
Balanserat resultat	- 226 687 kronor

Styrelsens föreslår att årets förlust överförs i ny räkning.

VAD HÄNDER UNDER 2013

Brf Eternellen 21 har fått bygglov för staket och grind mot Drottninggatan, vilket kommer att effektueras under 2013. Om det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt att fixa indragning av ny vattenservice i samband med byggnationen kommer vi att göra det.

Vi kommer även att fullfölja arbetet med steg till skorsten på B-husets tak samt mura fast lösa stenar i skorstenar och komplettera fogningen på skorstenarna på A och B huset – arbeten som vi ålagts vid en årlig inspektion av taket.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	1 091 037	1 134 326
Övriga intäkter		3 350	270
		<u>1 094 387</u>	<u>1 134 596</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-234 826	-264 068
Driftskostnader	3	-504 706	-470 961
Fastighetsskatt		-40 695	-39 372
Förvaltningskostnader	4	-104 794	-101 870
		<u>-885 021</u>	<u>-876 271</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		209 366	258 325
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad	5	-108 444	-101 172
Inventarier och maskiner	5	-9 324	-9 324
		<u>-117 768</u>	<u>-110 496</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		91 598	147 829
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkt		3 492	27
Räntekostnader		-262 886	-267 394
Resultat efter finansiella poster		-167 796	-119 540
Årets resultat		-167 796	-119 540

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materialla anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	20 086 901	20 195 345
Mark	5	12 229 540	12 229 540
Pågående projekt	5	1 201 567	0
Inventarier och maskiner	5	27 190	36 514
		<u>33 545 198</u>	<u>32 461 399</u>
Summa anläggningstillgångar		33 545 198	32 461 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	645
Skattekonto		3 860	-3 581
Momsavräkning		0	6 254
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	21 222	22 179
		<u>25 082</u>	<u>25 497</u>
Kassa och bank	7	547 587	85 847
Summa omsättningstillgångar		572 669	111 344
SUMMA TILLGÅNGAR		34 117 867	32 572 743

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser		24 760 000	23 560 000
Upplåtelseavgifter		1 230 000	520 000
Föreningens yttre reparationsfond		48 000	24 000
		<u>26 038 000</u>	<u>24 104 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-34 892	108 648
Årets resultat		-167 796	-119 540
		<u>-202 688</u>	<u>-10 892</u>

Summa eget kapital

25 835 312

24 093 108

Skulder

Långfristiga skulder

Lån	8	8 100 000	8 100 000
-----	---	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		85 005	229 499
Skatteskulder		4 593	3 562
Momsredovisning		5 759	0
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	9	4 000	58 260
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		83 198	88 314
		<u>182 555</u>	<u>379 635</u>

Summa skulder

8 282 555

8 479 635

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 117 867

32 572 743

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar	10	15 214 100	15 214 100
------------------------	----	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KL
 9 AG
 R-11

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2012	2011
Byggnad	200 år	200 år
El-arbete takvärme	20 år	20 år
Inventarier och maskiner	5 år	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror bostäder	84 563	137 436
Hysesintäkter lokal, moms	99 390	6 463
Hysesintäkter lokal, ej moms	41 920	114 167
Hyror p-platser	188 440	183 800
Årsavgifter bostäder	713 939	693 200
Hyror förråd	1 500	650
Rabatt hyra bostad	-38 015	0
Rabatt hyra lokal ej moms	0	-938
Rabatt p-plats	-700	-452
	1 091 037	1 134 326

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-151 617	-230 455
Rep/underhåll lägenhet	-66 750	-3 049
Rep/underhåll lokal	-14 145	-22 911
Rep/underhåll hiss	-1 852	-4 177
Rep/underhåll trädgård	-462	-3 476
	-234 826	-264 068

W1 00
9 A6
R-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Not 3	2012	2011
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, inkl extra	-65 804	-64 391
Fastighetsstädning	-32 588	-27 657
Sotning	-7 031	0
Hissbesiktning	-1 069	-1 030
El	-46 526	-44 761
Fjärrvärme	-226 458	-208 650
Vatten och avlopp	-38 973	-34 205
Sophämtning/renhållning	-25 352	-25 765
Försäkring	-22 426	-20 463
Försäkringsskador/självrisker	0	-7 788
Kabel-tv	-25 246	-28 260
Grundavtal hissar	-4 176	0
Förbrukningsinventarier	-3 995	-7 992
Förbrukningsmaterial	-5 062	0
	<u>-504 706</u>	<u>-470 961</u>
Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Porto	-134	-24
Styrelsearvode	-22 000	-21 400
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Kameral förvaltning	-42 380	-44 916
Övriga adm kostnader, porto mm	-935	-3 009
Föreningsomkostnader	0	-1 100
Konsultkostnader	-4 654	0
Bankkostnader	-2 191	-2 421
Mäklrarvode	-28 500	-25 000
	<u>-104 794</u>	<u>-101 870</u>
Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	20 380 827	20 235 392
Årets anskaffning	0	145 435
Ack avskrivningar	-185 482	-84 310
Årets avskrivning	-108 444	-101 172
Bokfört värde	<u>20 086 901</u>	<u>20 195 345</u>
<i>Mark</i>	12 229 540	12 229 540
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	13 429 000	13 429 000
Mark	8 117 000	8 117 000
Totalt	<u>21 546 000</u>	<u>21 546 000</u>
<i>Pågående projekt</i>		
Takvärmeanläggning 2012	171 317	0
Fönster 2012	1 030 250	0
	<u>1 201 567</u>	<u>0</u>

KIL DL
 9 AG
 R-A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ETERNELLEN 21

Org.nr. 769615-3795

Not 5 forts.	2012	2011
<i>Inventarier och maskiner</i>		
Anskaffningsvärde	46 615	46 615
Akkumulerade avskrivningar	-10 101	-777
Årets avskrivning	-9 324	-9 324
Bokfört värde	<u>27 190</u>	<u>36 514</u>

Not 6	2012	2011
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Com Hem	6 195	7 198
Handelsbanken	0	460
Fastighetsservice AB	7 925	7 735
Länsförsäkringar	3 795	3 446
Frubo	3 307	3 340
	<u>21 222</u>	<u>22 179</u>

Not 7		
<i>Kassa och bank</i>		
Handelsbanken	547 587	85 847

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Länsförsäkringar Bank AB	0	0
SHB 05-063018	8 100 000	8 100 000
	<u>8 100 000</u>	<u>8 100 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor
SHB 05-063018	2,90%	2013-11-30

Not 9		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Tekniska Verken	0	30 853
Kindgrens	0	27 407
Revisionsarvode	4 000	0
	<u>4 000</u>	<u>58 260</u>

Not 10		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	15 214 100	inom 15 214 100

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "K1 AG" and "RA".

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795**

Not 11

Förändringar av eget kapital

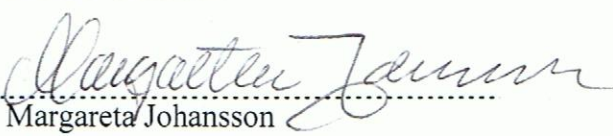
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	23 560 000	520 000	24 000	108 648	-119 540
Inbetalda under året	1 200 000	710 000			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-119 540	119 540
Avsättning enl stämmobeslut			24 000	-24 000	
Årets resultat					-167 796
Belopp vid årets slut	24 760 000	1 230 000	48 000	-34 892	-167 796

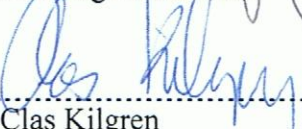
Linköping 2013- 03-16


.....
Leif Olsen

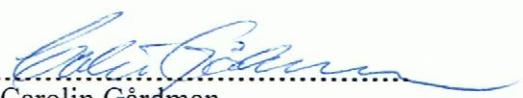

.....
Anders Gårdman


.....
Lars-Inge Johansson

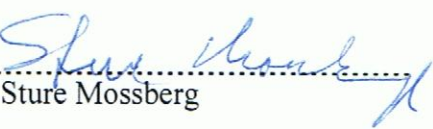

.....
Margareta Johansson


.....
Clas Kilgren


.....
Reino Ovesson


.....
Carolin Gårdman

Min revisionsberättelse har avgivits 2013- 03-21


.....
Sture Mossberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eternellen 21

Organisationsnummer 769615-3795

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eternellen 21 för räkenskapsåret 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i redovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för sin förvaltning för räkenskapsåret.

Linköping den 21 mars 2013


Sture Mossberg