BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org nr 769615-3795

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ETERNELLEN 21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eternellen 21 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Vi skall vara en attraktiv bostadsrättsförening, som erbjuder ett centralt boende, som vi skall vara stolta över och trivas med.

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 övernattningslägenhet
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
Caroline Gårdman	ledamot
Johanna Molin	suppleant

REVISOR

Sture Mossberg

VALBERERDNING

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.

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2013/2014 till 31 stycken fördelat på 20 bostadsrätter.

Under året har 4 andrahandsuthyrningar beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i linje med hyresnämndens praxis.

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

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 127	1 091	1 135	960
Resultatefter fin.poster, tkr	- 16	- 168	- 120	133
Balansomslutning, tkr	34 047	34 118	32 573	33 217
Eget kapital	25 819	25 835	24 093	22 993
Soliditet	76 %	76 %	74 %	69 %
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	387	387	387	387

FÖRVALTNING

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org nr 769615-3795

FASTIGHETEN

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhållsarbeten utförts:

1. Staket mot Vandrarhemmet och grind vid infart till en kostnad av 435 520 kr

2. Rörarbeten byte av ventiler + proppat igen vissa – totalt 42 st till en kostnad av 22 996 kr.

3. Belysning på gården till en kostnad av 30 000 kr

4. Målning av förrådsbyggnad till en kostnad av 31 400 kr

5. Takarbeten (steg till skorsten på B-huset och murat fast lösa stenar i skorstenarna) ålagt vid besiktning till en kostnad av 31 250 kr.

6. 9 januari 2014 besiktigades vår VA-servisledning med anledning av att det i besiktningsprotokoll 8 januari 2010 stod att senast 2015 skall "ny va-service indragas ". Vid besiktningen filmades va-servisen invändigt, dels 35 m från källaren och ut i gatan, dels 2 m upp i avloppsstamman. Va-servicen är utan anmärkning, och de sista 8 m ut i gatan är plaströr, varför den delen är bytt ganska sent. Styrelsen har därför beslutat att tills vidare inte göra mera åt Va-servicen trots skrivningen i besiktningsprotokollet från 2010..

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

Ventilation: Nya kanaler på vind i A-huset i plåt istället för putsinklädda kanaler

Kommentar: Kanalerna på vind är gjorda av eternit, som är putsinklädda. Eternit innehåller asbest men är ofarlig som det sitter nu. Ändå skall den på sikt bytas ut.
Att byta till metallkanaler ger inte bättre ventilation. Styrelsen anser därför kanalerna bör bytas ut i samband med att ventilationen i A-huset förbättras. Av den anledningen har ovanstående punkt överförts till arbeten som skall göras i framtiden när ekonomin tillåter att ta ett totalgrepp på ventilationen. Styrelsen anser därför att alla arbeten enligt besiktningsprotokollet från 2010 nu är fullgjorda.

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 22 maj 2013 betalats arvode motsvarande ½ basbelopp.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org nr 769615-3795

EKONOMI

Under 2013 har vi amorterat 100 000 kr på vårt lån hos Svenska Handelsbanken. Lånet uppgår numera till 8 miljoner kronor.
Vi har även en beviljad - men ej utnyttjad under 2013 - checkkredit på upp till 1 miljon kronor.

Redovisad förlust uppgår till 8,8 tkr.
Föreningens kassa 31/12 2013 var 218 tkr.

Styrelsen har bedömt vår finansiella situation som stabil och har därför beslutat om oförändrade avgifter för 2014.

FASTIGHETSSKATT / AVGIFT

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1210 kr per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen – under 2013 med 13 960 kr.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 226 688 kronor
Årets resultat	- 16 463 kronor
	- 243 151 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	- 24 000 kronor
I ny räkning överförs	- 219 151 kronor
	- 243 151 kronor

Styrelsens föreslår att årets förlust överförs i ny räkning.

Balansrapport och resultatrapport bifogas som bilagor 1-3

FÖRSÄKRINGSFRÅGOR

Styrelsen tecknade 2010-03-05 fastighetsförsäkring. Samtidigt tecknades bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar. Det innebär att medlemmarna inte behöver ha någon försäkring utöver hemförsäkringen trots att man bor i bostadsrätt.

I nämnda bostadsrättsförsäkring har Länsförsäkringar fr o m 2013-01-01 infört följande undantag:
+ skada orsakade av djur
+ skada på grund av läckage från badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtutrymme som inte uppfyller de bygg- och branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar, som gällde vid byggnads- eller installationstillfället
+ skada orsakad av felaktig konstruktion, felaktigt utförande eller byggmaterial.

FÖRSÄKRINGSFRÅGOR forts.

Detta innebär t ex att om golvbrunn inte har bytts i samband med senaste renovering av badrummet och läckage skulle uppstå, så vattenskada uppstår i egna och underliggande lägenhet gäller inte bostadsrättsförsäkringen.

VAD HÄNDER UNDER 2014

Under 2014 kommer hisskorgen att ytrenoveras. Dessutom föreslår styrelsen att stämman beslutar fastställa följande förslag till prel. tidsplan för åren 2014-2016:
2014: Dusch och toa i gästlägenheten
2015: Tvättning av B-huset, målning av fönster mm
2016: Ventilation i A-huset

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01--2013-12-31*	*2012-01-01--2012-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter/hyror	1	1 127 237	1 091 037
Övriga intäkter		4 380	3 350
		1 131 617	1 094 387
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-152 094	-234 826
Driftskostnader	3	-498 756	-504 706
Fastighetsskatt		-39 370	-40 695
Förvaltningskostnader	4	-71 417	-104 794
		-761 637	-885 021
Rörelseresultat före avskrivningar		**369 980**	**209 366**
Avskrivningar			
Byggnad	5	-168 528	-108 444
Inventarier och maskiner	5	-9 324	-9 324
		-177 852	-117 768
Rörelseresultat efter avskrivningar		**192 128**	**91 598**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkt		7 387	3 492
Räntekostnader		-215 978	-262 886
Resultat efter finansiella poster		**-16 463**	**-167 796**
Årets resultat		**-16 463**	**-167 796**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materialla anläggningstillgånar			
Byggnad	5	21 119 940	20 086 901
Mark	5	12 229 540	12 229 540
Pågående projekt	5	431 775	1 201 567
Inventarier och maskiner	5	17 866	27 190
		33 799 121	33 545 198
Summa anläggningstillgångar		**33 799 121**	**33 545 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		620	0
Skattekonto		6 514	3 860
Fyllnadsinbetald skatt		-1 311	0
Momsavräkning		1 254	0
Förutbetald kostnad och upplupen intäkt	6	22 032	21 222
		29 109	25 082
Kassa och bank	7	218 455	547 587
Summa omsättningstillgångar		**247 564**	**572 669**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 046 685**	**34 117 867**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		24 760 000	24 760 000
Upplåtelseavgifter		1 230 000	1 230 000
Föreningens yttre reparationsfond		72 000	48 000
		26 062 000	26 038 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-226 688	-34 892
Årets resultat		-16 463	-167 796
		-243 151	-202 688
Summa eget kapital		**25 818 849**	**25 835 312**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Lån	8	8 000 000	8 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 803	85 005
Skatteskulder		1 475	4 593
Momsredovisning		0	5 759
Påminnelseavgifter		310	0
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	36 000	4 000
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		98 248	83 198
		227 836	182 555
Summa skulder		**8 227 836**	**8 282 555**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 046 685**	**34 117 867**
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	15 214 100	15 214 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

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:

Materiella anläggningstillgångar	*2013*	*2012*
Byggnad	200 år	200 år
El-arbete takvärme, takvärmeanläggn., Fönsterrenov.	20 år	20 år
Inventarier och maskiner	5 år	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror bostäder	47 592	84 563
Hyresintäkter lokal, moms	117 708	99 390
Hyresintäkter garage, moms	43 961	41 920
Hyresintäkter lokal, ej moms	5 280	0
Hyror p-platser	177 680	188 440
Årsavgifter bostäder	734 136	713 939
Hyror förråd	1 500	1 500
Rabatt hyra bostad	0	-38 015
Rabatt p-plats	-620	-700
	1 127 237	1 091 037

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-9 248	-151 617
Rep/underhåll lägenhet	-445	-66 750
Rep/underhåll lokal	0	-14 145
Rep/underhåll portar och lås	-14 100	0
Rep/underhåll uppvärmning	-22 675	0
Rep/underhåll ventilation	-2 384	0
Rep/underhåll el	-28 115	0
Rep/underhåll hiss	0	-1 852
Rep/underhåll tak	-2 576	0
Rep/underhåll trädgård	-1 273	-462
Rep/underhåll skorsten	-32 000	0
Rep/underhåll förråd	-33 278	0
Rep/underhåll fönster	-6 000	0
	-152 094	-234 826

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ETERNELLEN 21
Org.nr. 769615-3795

Not 3	*2013*	*2012*
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, inkl extra	-70 485	-65 804
Fastighetsstädning	-31 629	-32 588
Sotning	0	-7 031
Hissbesiktning	-1 261	-1 069
El	-43 634	-46 526
Fjärrvärme	-224 388	-226 458
Vatten och avlopp	-40 128	-38 973
Sophämtning/renhållning	-24 983	-25 352
Försäkring	-25 045	-22 426
Kabel-tv	-24 783	-25 246
Grundavtal hissar	-4 177	-4 176
Förbrukningsinventarier	-8 768	-3 995
Förbrukningsmaterial	-1 718	-5 062
	-498 756	-504 706

Not 4		
Förvaltningskostnader		
Porto	-60	-134
Styrelsearvode	-22 250	-22 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Kameral förvaltning	-40 379	-42 380
Övriga adm kostnader mm	-2 515	-935
Föreningsomkostnader	-1 371	0
Konsultkostnader	0	-4 654
Bankkostnader	-842	-2 191
Mäklararvode	0	-28 500
	-71 417	-104 794

Not 5		
Byggnad		
Anskaffningsvärde	20 380 827	20 380 827
Årets anskaffning	1 201 567	0
Ack avskrivningar	-293 926	-185 482
Årets avskrivning	-168 528	-108 444
Bokfört värde	21 119 940	20 086 901
Mark	12 229 540	12 229 540
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 154 000	13 429 000
Mark	6 733 000	8 117 000
Totalt	20 887 000	21 546 000
Pågående projekt		
Takvärmeanläggning 2012	171 317	171 317
Aktiverat 2013 - Takvärmeanl. 2012	-171 317	0
Fönster 2012	1 030 250	1 030 250
Aktiverat 2013 - Fönster 2012	-1 030 250	0
Grindar och staket 2013	431 775	0
	431 775	1 201 567

Not 5 forts.	*2013*	*2012*
Inventarier och maskiner		
Anskaffningsvärde	46 615	46 615
Ackumulerade avskrivningar	-19 425	-10 101
Årets avskrivning	-9 324	-9 324
Bokfört värde	17 866	27 190

Not 6	*2013*	*2012*
Förutbetald kostnad och upplupen intäkt		
Com Hem	6 331	6 195
Fastighetsservice AB	8 139	7 925
Länsförsäkringar	4 255	3 795
Frubo	3 307	3 307
	22 032	21 222

Not 7		
Kassa och bank		
Handelsbanken	218 455	547 587

Not 8			
Långfristiga skulder			
SHB 629045		8 000 000	8 100 000
	Aktuell räntesats	Villkor	Villkor
SHB 629045	2,25%	2015-12-01	

Not 9		
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt		
Skorstensfolket	32 000	0
Revisionsarvode	4 000	4 000
	36 000	4 000

Not 10			
Fastighetsinteckningar			
Stadshypotek	15 214 100	inom	15 214 100

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	24 760 000	1 230 000	48 000	-34 892	-167 796
Resultatdisp enl stämmobeslut				-167 796	167 796
Avsättning enl stämmobeslut			24 000	-24 000	
Årets resultat					-16 463
Belopp vid årets slut	24 760 000	1 230 000	72 000	-226 688	-16 463

Linköping 2014-02-25

Leif Olsen

Anders Gårdman

Lars-Inge Johansson

Margareta Johansson

Clas Kilgren

Reino Ovesson

Carolin Gårdman

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-02-26

Sture Mossberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Eternellen 21

Organisationsnummer 769615-3795

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrätts-föreningen Eternellen 21 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räken-skapshandlingarna 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 fel-aktigheter. 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 26 februari 2014

Sture Mossberg