

Årsredovisning för

Brf Eriksbergs Torg 2
769628-2230

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Hökarboden 7	2015-10-26	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas gruppförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom försäkring mot ohyra.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2015 och har värdeår 2015. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adressen Parkvägen 12 och 12 A-F i Sollentuna. Föreningen har en bostadsyta om 1 072 m² fördelade på 25 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	2	6	-	-

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 17 parkeringsplatser
- cykelförråd
- källarförråd

Byggnadens tekniska status

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Utfört underhåll	År
installerat 6 st laddstolpar för elbilar och 2 st motorvärmarruttag	2019
OVK och Energideklaration	2020

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "1.5" and a large signature.

Brf Eriksbergs Torg 2
769621-3565

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Förening är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningens ekonomi är god.

Årsavgifterna under året har varit oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har 8 lägenheter överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid årets slut: 40

Överlåtelse – pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Marie-Louise Nyrén	Ordinarie ledamot
Olav Reppert	Ordförande
Tunay Sjögren	Ordinarie ledamot
Niclas Söderberg	Ordinarie ledamot tom 2020-05-17
Stefan Wirth	Ordinarie ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn

Lars Nyren

Valberedning

Namn

Martin Värild

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningen har precis som tidigare år genomfört gemensamma städdagar under vår och höst vilka har avslutats med gemensam grillning och fika. Vid årsskiftet infördes också städschema vilket har resulterat i att städningen nu har fungerat mycket bra.

Ett ärende avseende andrahandsuthyrning har avgjorts av hyresnämnden där överenskommelse gjordes om en fortsatt uthyrning på 3 månader och därefter såldes lägenheten.

OVK och Energibesiktning har utförts under året. På städdagen rensades alla stuprännor med hjälp av skylift. Alla ventiler har också rensats från löv och skräp vilket har påverkat luftflödet positivt så att vi fick en godkänd OVK efter att detta utförts. Dessutom gjordes ett byte av filter i alla lägenheter på föreningens bekostnad.

W

7
12/12
SW

Under året har styrelsen förhandlat om ett av föreningens lån vilket har resulterat i en väsentligt lägre ränta, vilket förbättrat föreningens resultat avsevärt.
Vi har också undersökt möjligheten att installera solceller men beslutat att kostnaden för detta skulle bli alltför stor i förhållande till vad vi skulle få ut av detta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Under hösten 2021 förfaller 2 st. lån och vår förhoppning och tro är att vi kommer att sänka våra räntekostnader ytterligare.

Vi har beslutat att bygga in en del av cykelstället så att vi får ett litet förråd för förvaring av utemöbler och trädgårdsredskap. Detta gör vi för att inte behöva ha något som står uppställt på våra gemensamma ytor inomhus då detta är förbjudet enligt gällande regler för brandskydd.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 072 kvm bostadsrättsarea, 1 726 totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	725 794	728 263	742 667	754 602	728 860
Resultat efter finansiella poster	-83 520	9 541	11 448	-45 135	-104 223
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	625	625	625	625
Lån/kvm totalarea	9 013	9 043	9 071	9 071	9 071
Soliditet, %	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 098 289	1 410 459	-333 683	9 541
Föregående års resultat			9 541	-9 541
Årets resultat				-83 520
Belopp vid årets utgång	52 098 289	1 410 459	-324 142	-83 520

KS
12/12/21
[Signature]

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanserat resultat	-324 142
---------------------	----------

Årets resultat	-83 520
----------------	---------

Totalt	-407 662
---------------	-----------------

Balanseras i ny räkning	-407 662
-------------------------	----------

Totalt	-407 662
---------------	-----------------

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

NS

1.5.8
[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	725 794	728 263
Övriga rörelseintäkter		-	72 337
Summa rörelseintäkter		725 794	800 600
 Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	4	-304 090	-281 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-274 421	-260 852
Summa fastighetskostnader		-578 511	-542 090
Rörelseresultat		147 283	258 510
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 344	652
Räntekostnader	6	-232 147	-249 621
Summa finansiella poster		-230 803	-248 969
Resultat efter finansiella poster		-83 520	9 541
 Årets resultat		-83 520	9 541

NS

1.5
Guth
FR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 847 755	68 122 176
Summa materiella anläggningstillgångar		67 847 755	68 122 176
Summa anläggningstillgångar		67 847 755	68 122 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		125 531	114 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 978	95 038
Summa kortfristiga fordringar		144 509	209 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	911 818	731 060
Summa kassa och bank		911 818	731 060
Summa omsättningstillgångar		1 056 327	940 974
SUMMA TILLGÅNGAR		68 904 082	69 063 150

10

10

Subst
[Signature]

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

52 098 289

52 098 289

Upplåtelseavgifter

1 410 459

1 410 459

Summa bundet eget kapital

53 508 748

53 508 748

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-324 142

-333 683

Årets resultat

-83 520

9 541

Summa fritt eget kapital

-407 662

-324 142

Summa eget kapital

53 101 086

53 184 606

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 557 990

15 607 990

Summa långfristiga skulder

15 557 990

15 607 990

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 204

20 085

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

239 802

250 469

Summa kortfristiga skulder

245 006

270 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 904 082

69 063 150

MS

TS R.
S
J

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fastighetsavgift

Föreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. Föreningen är befriad av fastighetsavgift fram till år 2020. Därefter betalar föreningen 1/2 av kommunal fastighetsavgift under fem år fram till 2025. Därefter betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader
- Fastighetsförbättringar

200 år
10 år

Mark skrivs inte av

NS

KS

8
[Signature]

Brf Eriksbergs Torg 2
769621-3565

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	670 044	670 044
Hysesintäkter p-platser	33 000	32 200
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	22 750	26 019
Summa	725 794	728 263

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 4 Drift - fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning	34 677	22 169
Löpande reparationer	-	2 044
Periodiskt underhåll	-	13 750
Fastighetsel	16 624	12 145
Fjärrvärme	65 652	67 303
Vatten	64 873	49 021
Sophämtning	17 857	22 571
Försäkringspremier	9 928	17 523
Kameral förvaltning (avtal)	43 416	42 160
Övriga förvaltningskostnader	15 307	14 882
Konsultarvoden	13 500	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 290	6 553
Serviceavgifter till branschorganisationer (Bostadsrätterna)	4 620	4 530
Bankavgifter	4 219	3 321
Övriga kostnader	3 127	3 266
Summa	304 090	281 238

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	258 140	258 139
Fastighetsförbättringar	16 281	2 713
Summa	274 421	260 852

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	232 147	249 621
Summa	232 147	249 621

NS

1/3
[Signature]

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	51 790 622	51 627 822
-Årets investeringar	-	162 800
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	51 790 622	51 790 622
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 207 362	-946 510
-Årets avskrivningar	-274 421	-260 852
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 481 783	-1 207 362
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 538 916	17 538 916
Redovisat värde vid årets slut	67 847 755	68 122 176
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
Summa	23 800 000	23 800 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Sollentuna Hökarboden 7

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	3 414	3 100
Kameral förvaltning	10 854	10 854
Bostadsrätterna	4 710	4 620
Teknisk förvaltning	-	4 589
Statligt bidrag för installation av laddstolpar	-	71 875
Summa	18 978	95 038

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	911 818	731 060
Summa	911 818	731 060

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats % 2020-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Slutbet dag	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,120	1,120	2021-10-30	4 900 000	4 950 000
SEB	0,370	1,630	2021-10-28	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2,390	2,390	2023-10-30	2 657 990	2 657 990
Summa				15 557 990	15 607 990

Under året har föreningen amorterat 50 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	15 658 000	15 658 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	189 821	177 514
Upplupen ränta	19 735	41 561
Fjärrvärme	8 248	9 117
Fastighetsel	2 245	1 538
Vatten	5 879	7 368
Avfall	2 250	1 996
Årsredovisning	11 624	11 375
Summa	239 802	250 469

26

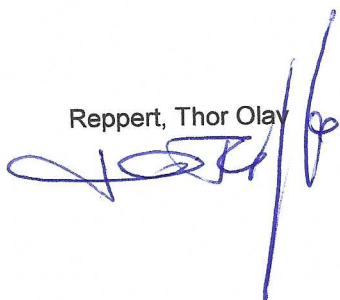
1/15

aw a.
[Signature]

Underskrifter

Sollentuna, den 2020-05-15

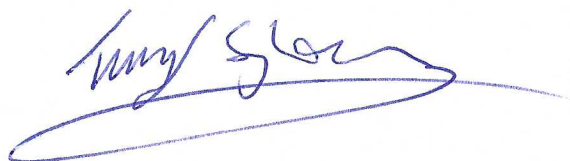
Reppert, Thor Olav



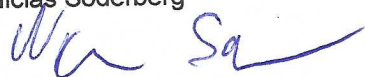
Nyrén, Marie-Louise Magdalena



Sjögren, Tunay

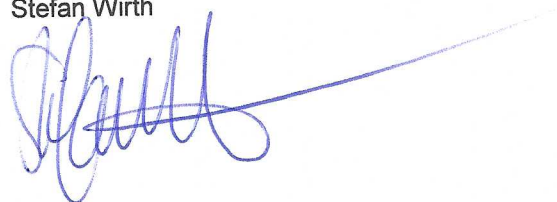


Niclas Söderberg



Min revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Wirth



Lars Nyrén

Intern revisor

1.10



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2 Organisationsnummer 769628 - 2230

Rapport om årsredovisningen för verksamhetsåret 2020

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2*

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Nr 1.2
Eh
A
7
SE

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Sollentuna 2021-05-29



Lars Nyrén

nr 1.5

