

**Årsredovisning**

**för**

**BRF Eriksdal**

769607-8356

Räkenskapsåret

2005

Styrelsen för BRF Eriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamhet**

Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter som bostadsrätt samt uthyrning av lokaler och ytor för att därigenom befrämja medlemmarna ekonomiska intressen.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2001-12-21 fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av två flerbostadshus i nio våningar samt vinds- och källarvåning med totalt 38 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 2964 kvm. I fastigheten finns det en lokal med uthyrningsbar yta om 67,5kvm. Under 2005 har tre stycken lägenheter överlåtit. Föreningen har 54 medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Eftersom fastigheten är nybyggd föreligger det i dagsläget inget omfattande underhållsbehov de närmaste fem åren.

### **Fastighetsförvaltning**

Den tekniska förvaltningen ombesörjs av föreningen i egen regi. Den ekonomiska administrationen handhas av Hefab Redovisning AB.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Fastighetens lån**

Föreningens fastighetslån är placerade i Stadhypotek enligt följande:

1 840 000kr belöper på 1,9% i rörlig ränta.

8 100 720kr belöper med en fast ränta på 5,06% till 2007-12-30.

6 500 000kr belöper med en fast ränta på 3,59% till 2008-12-31.

6 000 000kr belöper med en fast ränta på 4,89% till 2006-12-30.

8 000 000kr belöper med en fast ränta på 3,55% till 2008-12-30.

#### **Årsavgifter**

Per 2005-07-01 sänktes avgifterna med 5%. Under 2006 planeras avgifterna att sänkas med ytterligare 5%.

#### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt utgår endast på den del av fastigheten som är taxerad som lokal för uthyrning.

Från och med 2008 kommer även bostadsdelen att åläggas halv fastighetsskatt och från och med 2013 full fastighetsskatt.

## Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten. Styrelsen sammansättning har varit följande:

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Berit Holmgren          | ledamot, ordförande      |
| Thomas Svensson         | ledamot, vice ordförande |
| Christina Wretman       | ledamot, kassör          |
| Hans Wigestam           | ledamot,                 |
| Björn Lanner            | ledamot                  |
| Peter Eliasson          | suppleant                |
| Kevin Doyle             | suppleant                |
| Ulrica Järetag          | suppleant                |
| Charlotta Roll Åkerberg | suppleant                |

Föreningen styrelse tecknas förutom av styrelsen av Berit Holmgren i förening med var och en av styrelsens ledamöter.

## Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Eva-Britt Nilsson

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                        | 18 118         |
| årets vinst                             | 103 514        |
|   | <b>121 632</b> |
| disponeras så att                       |                |
| avsättes till yttre fond enligt stadgar | 75 788         |
| i ny räkning överföres                  | 45 844         |
|   | <b>121 632</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                              | <b>Not</b> | <b>2005-01-01<br/>-2005-12-31</b> | <b>2004-01-01<br/>-2004-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intäkter årsavgifter                                |            | 2 035 935                         | 2 086 272                         |
| Intäkter hyror                                      |            | 280 505                           | 268 649                           |
|   |            | <b>2 316 440</b>                  | <b>2 354 921</b>                  |
| <b>Föreningens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                     | 1          | -835 379                          | -833 689                          |
| Styrelsekostnader och medlemsersättningar           |            | -77 369                           | -27 071                           |
| Avskrivningar av materella<br>anläggningstillgångar | 2          | -100 000                          | -80 000                           |
|   |            | <b>-1 012 748</b>                 | <b>-940 760</b>                   |
| <b>Driftsresultat</b>                               |            | <b>1 303 692</b>                  | <b>1 414 161</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>      |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                       |            | 1 211                             | 2 332                             |
| Räntekostnader och räntebidrag                      |            | -921 508                          | -1 022 199                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |            | <b>383 395</b>                    | <b>394 294</b>                    |
| Skatt på årets resultat                             |            | -279 881                          | -241 600                          |
| <b>Årets resultat</b>                               |            | <b>103 514</b>                    | <b>152 694</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2005-12-31</b>  | <b>2004-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 3          | 127 859 627        | 127 959 627        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>127 859 627</b> | <b>127 959 627</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 2 513              | 11 964             |
| Fordringar hos intresseföretag               |            | 6 650              | 6 650              |
| Övriga fordringar                            |            | 268 957            | 3 161              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 49 503             | 63 154             |
|  |            | <b>327 623</b>     | <b>84 929</b>      |
| Kassa och bank                               |            | 661 998            | 918 843            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>989 621</b>     | <b>1 003 772</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>128 849 248</b> | <b>128 963 399</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 37 662 000         | 37 662 000         |
| Upplåtelseavgift                             |            | 59 632 000         | 59 632 000         |
| Föreningens reparationsfond                  |            | 164 207            | 88 419             |
|  |            | <b>97 458 207</b>  | <b>97 382 419</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 18 118             | -58 788            |
| Årets resultat                               |            | 103 514            | 152 694            |
|  |            | <b>121 632</b>     | <b>93 906</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>97 579 839</b>  | <b>97 476 325</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 29 541 440         | 29 940 000         |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2005-12-31</b>  | <b>2004-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Kortfristig del av fastighetslån             |            | 899 280            | 900 000            |
| Förskott på avgifter och hyror               |            | 194 432            | 154 173            |
| Leverantörsskulder                           |            | 116 082            | 128 317            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 420 219            | 249 951            |
| Övriga skulder                               |            | 12 838             | 2 944              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5          | 85 118             | 111 689            |
|  |            | <b>1 727 969</b>   | <b>1 547 074</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>128 849 248</b> | <b>128 963 399</b> |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | 6          |                    |                    |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>     |            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 31 000 000         | 31 000 000         |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga               | Inga               |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Revisionsarvode: 22 000 kronor.

Föreningen har inte haft några anställda.

Under 2005 har styrelsearvoden utgått med 46 750 kronor samt fakturerade arvoden som har utgått med 22 500 kronor.

## Noter

### 1 Föreningens driftskostnader

|                              | 2005           | 2004           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| El gemensam                  | 97 990         | 108 694        |
| Fjärrvärme                   | 290 714        | 307 157        |
| Vatten och avlopp            | 47 491         | 51 083         |
| Städning & renhållning       | 66 469         | 117 630        |
| Rep och underhåll fastighet  | 90 153         | 21 395         |
| Hissar                       | 19 936         | 3 514          |
| Teknisk förvaltning          | 3 705          | 63 913         |
| Fastighetsskatt              | 8 350          | 8 350          |
| Fastighetsförsäkringspremier | 20 975         | 25 458         |
| Avgift kabel-tv bredband     | 39 141         | 31 139         |
| Förbrukningsinventarier      | 22 593         | 9 748          |
| Juristkostnader              | 50 000         | 0              |
| Revision och redovisning     | 59 560         | 79 640         |
| Övriga kostnader             | 18 302         | 5 968          |
|                              | <b>835 379</b> | <b>833 689</b> |

### 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten avskrivs med 100 000 kronor enligt av styrelsen fastställd plan.

### 3 Byggnader och mark

|   | 2005-12-31         | 2004-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                        | 88 119 627         | 88 119 627         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>88 119 627</b>  | <b>88 119 627</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                 |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                            | -160 000           | -80 000            |
| Årets avskrivningar                               | -100 000           | -80 000            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>        | <b>-260 000</b>    | <b>-160 000</b>    |
| <b>Akkumulerade uppskrivningar netto</b>          |                    |                    |
| Mark  | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b> | <b>40 000 000</b>  | <b>40 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                   | <b>127 859 627</b> | <b>127 959 627</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                         | 42 554 000         | 42 554 000         |
| Taxeringsvärden mark                              | 20 281 000         | 20 281 000         |
|   | <b>62 835 000</b>  | <b>62 835 000</b>  |

### 4 Förändring av eget kapital

|  | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre fond     | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 37 662 000            | 59 632 000              | 88 419         | -58 788                | 152 694           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                         | 75 788         | 76 906                 | -152 694          |
| Årets resultat                             |                       |                         |                |                        | 103 514           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>37 662 000</b>     | <b>59 632 000</b>       | <b>164 207</b> | <b>18 118</b>          | <b>103 514</b>    |

### 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2005-12-31     | 2004-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader        | -77 154        | -71 897        |
| Upplupna löner            | 0              | -26 822        |
| Upplupna sociala avgifter | -7 963         | 0              |
|                           | <b>-85 117</b> | <b>-98 719</b> |

### 6 Ställda säkerheter

|   | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |            |            |
| Stadshypotek                            | 30 440 720 | 30 840 000 |



## **Underskrifter**

Stockholm den 3 mars 2006

Berit Holmgren

Thomas Svensson

Björn Lanner

Christina Wretman

Hans Wigestam

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor