

Styrelsen för BRF ERIK 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 007	1 850
Resultat efter finansiella poster	-33	-589
Soliditet (%)	66,0	65,9

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 371 404
årets förlust	-32 845
	<b>-1 404 249</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 404 249

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Årsavgifter och hyror		2 006 602 <b>2 006 602</b>	1 849 595 <b>1 849 595</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	1		
Fastighetskatt		-65 700	-71 105
Reparationer		-314 296	-537 682
Taxebundna kostnader		-460 258	-489 734
Fastighetskostnader		-85 872	-97 133
Övriga driftskostnader		-28 890	-42 074
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 818	-82 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 774	-489 860
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 529 608</b> <b>476 994</b>	<b>-1 810 554</b> <b>39 041</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 216	737
Räntekostnader		-512 055 <b>-509 839</b>	-628 932 <b>-628 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 845</b>	<b>-589 154</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 845</b>	<b>-589 154</b>
Skatt på årets resultat		0	18 706
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 845</b>	<b>-570 448</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including an arrow pointing upwards and several illegible signatures.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	54 681 956	55 077 735
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		214 563	214 695
Övriga fordringar		935	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 408	26 528
		<b>244 906</b>	<b>242 152</b>
<i>Kassa och bank</i>		804 486	551 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 049 392</b>	<b>794 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 731 347</b>	<b>55 871 799</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 201 859	38 201 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 371 404	-800 956
Årets resultat		-32 845	-570 448
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 797 611</b>	<b>36 830 456</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>4</b>		
Skulder till kreditinstitut		18 291 624	18 350 816
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		59 192	59 192
Leverantörsskulder		43 239	42 215
Aktuella skatteskulder		136 805	140 887
Övriga skulder		27 340	38 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 537	410 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>642 113</b>	<b>690 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 731 347</b>	<b>55 871 799</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>5</b>	18 455 000	18 455 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Förbättringar	4 %

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 2 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 936 619	57 736 619
Inköp	94 994	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 031 613</b>	<b>57 936 619</b>
Ingående avskrivningar	-2 858 883	-2 369 024
Årets avskrivningar	-490 774	-489 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 349 657</b>	<b>-2 858 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 681 956</b>	<b>55 077 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 037 000	21 048 000
Taxeringsvärden mark	22 513 000	18 196 000
	<b>45 550 000</b>	<b>39 244 000</b>

### Uppskrivningsmöjlighet

Fastigheten förvärvades för SEK 52.000.000. En anläggningstillgång som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde får skrivas upp till högst det högre värdet om uppskrivningsbeloppet avsätts till uppskrivningsfond (ÅRL 4 kap 6 §).

Fastigheten har totalt 2.598 kvm lägenhetsyta, varav lokalytan är 346 kvm och kvarstående bostadshyresyta 138 kvm, vilket innebär att 2.114 kvm disponeras som bostadsrätter. Utslaget på kvm bostadsrättsyta uppgick köpeskillingen till SEK 24.597/kvm (52.000.000 : 2.114). Sedan förvärvet har såväl fastigheten i sig som enskilda bostadsrätter renoverats i betydande omfattning.

Prisutvecklingen för bostadsrätter med motsvarande centrala lägen har sedan förvärvet stigit avsevärt och understiger idag i genomsnitt i vart fall inte SEK 35.000/kvm, vilket (exklusive lokaler och kvarstående bostadshyresrätt) motsvarar ett värde om i vart fall SEK 73.990.000.

Med hänsyn till även det ökade värdet av lokalytor och kvarstående bostadshyresytor kan ett tillförlitligt och bestående värde bestämmas till i vart fall SEK 75.000.000, vilket väsentligt (> 20 %) överstiger det bokförda värdet. Det utgående redovisade värdet kan därför skrivas upp med i vart fall SEK 20.000.000.

### Not 3 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 201 859	-800 956	-570 448
Disposition av föregående års resultat:		-570 448	570 448
Årets resultat			-32 845
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 201 859</b>	<b>-1 371 404</b>	<b>-32 845</b>

**Not 4 Skulder till kreditinstitut**

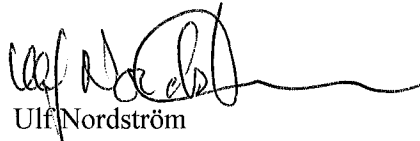
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>	236 768	236 768
	<b>236 768</b>	<b>236 768</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>	18 054 856	18 114 048
	<b>18 054 856</b>	<b>18 114 048</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

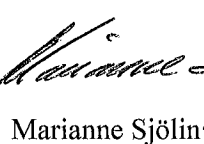
	2013-12-31	2012-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	18 455 000	18 455 000
	<b>18 455 000</b>	<b>18 455 000</b>

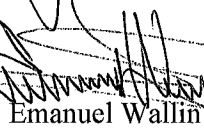
Göteborg den 11 mars 2014

  
Evelina Hemsedahl

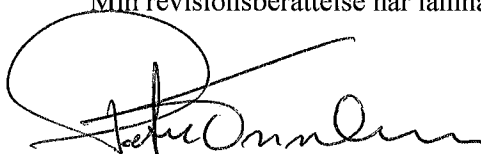
  
Ulf Nordström

  
Claes Sjölin

  
Marianne Sjölin

  
Emanuel Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 17/3 2014



Peter Önnheim  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF ERIK 2**  
Org.nr 769605-8846

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ERIK 2 för räkenskapsåret 2013.

#### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF ERIK 2 för räkenskapsåret 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

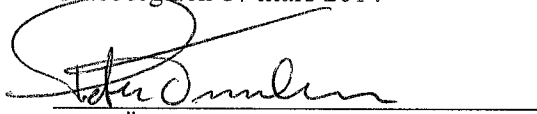
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Göteborg den 17 mars 2014



Peter Önnheim  
Auktoriserad revisor