

Årsredovisning

för

Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn10 i Stockholm. Med anledning av att kommunfullmäktige under 2006 beslutade om omreglering av tomträttsavgälderna tecknades ett nytt avtal med Stockholms Kommuns Exploateringskontor med verkan från december 2006. Den nya avgiften trappas in under två år och når full avgift först fr.o.m. december 2008.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 24 st lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2.083 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 179 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 34 876 000 kr varav markvärdet motsvarar 17 645 000 kr och byggnadsvärdet 17 231 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är i gott skick och en underhållsplan finns upprättad.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor, boende och lokaler

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 23 lägenheter.

Av föreningens 24 lägenheter var 23 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och en lägenhet var upplåten med hyresrätt. Under året har 1 (1) överlåtelse skett till ett pris om 28 472 (53 623) kr/kvm.

(Siffror inom parentes avser föregående år).

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Kopparn 9 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende drift av värmeanläggning samt leverans av tappvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ändrat rutiner för hämtning av grovsopor
- Åtgärdat vattenskador
- Påbörjat renovering av kungsbalkonger
- Utfört takunderhåll och målning av plåtdetaljer på tak
- Föreningen har haft två gårdsfixardagar och en kräftsiva

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004
Genomsnittlig skuldränta %	4,52	3,71	3,15	3,48	3,84
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2395	2443	2491	2539	2558
Fastighetens belåningsgrad %	17,1	17,3	17,6	18,0	18,1
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	582	582	582	565	548

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 200?-??-?? och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Urban Ahlgren	Ordförande
Henrik Hammar	Sekreterare
Lena Nestius	Ledamot, avgick augusti 2008
Sten Wikmar	Ledamot
Nils Sallnäs	Suppleant
Helena Sallnäs	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten samt 2 föreningsstämmor.

Revisorer

Kristin Molin

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2005-09-05.

Föreningen ekonomiska ställning

Föreningen har totalt tre fastighetslån placerade i Nordea Hypotek AB, räntesatser och omsättningsdatum finns specificerade i tilläggsupplysningarna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 226 502
årets vinst	107 766
	- 118 736

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	139 000
i ny räkning överföres	- 257 736
	- 118 736

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 173 600	1 173 600
Hysesintäkter		193 592	228 692
Övriga rörelseintäkter		5 402	6 959
Summa nettoomsättning		1 372 594	1 409 251
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-293 471	-56 030
Driftskostnader	2	-553 907	-682 203
Administrationskostnader	3	-56 733	-89 777
Personalkostnader		-3 696	-5 157
Fastighetsskatt		-45 560	-120 759
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-953 367	-953 926
Avskrivning byggnad		-40 000	-40 000
Avskrivningar övrigt		-40 621	-40 621
Summa avskrivningar		-80 621	-80 621
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		338 606	374 704
Ränteintäkter		1 979	2 517
Räntekostnader		-227 805	-190 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 835	-384
Summa kapitalnetto		-230 661	-188 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 945	186 458
Inkomstskatt		-179	-78
ÅRETS RESULTAT		107 766	186 380

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	27 608 766	27 648 766
Fastighetsförbättringar	5	552 178	590 846
Pågående arbete		125 000	0
Inventarier och maskiner	6	9 769	11 722
Summa materiella anläggningstillgångar		28 295 713	28 251 334
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923
Summa anläggningstillgångar		28 590 636	28 546 257
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		110	6 315
Övriga fordringar	8	117 540	302 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	295 926	81 156
Avräkningskonto förvaltare		147 187	495 578
Summa kortfristiga fordringar		560 763	885 504
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 500	2 233
Summa kassa och bank		1 500	2 233
Summa omsättningstillgångar		562 263	887 737
SUMMA TILLGÅNGAR		29 152 899	29 433 994

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		20 954 076	20 954 076
Upplåtelseavgift		3 296 776	3 296 776
Ej inbetalda insatser		-787 284	-787 284
Föreningens fond för yttre underhåll		363 809	224 809
Summa bundet eget kapital		23 827 377	23 688 377
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-226 502	-273 882
Årets resultat		107 766	186 380
Summa fritt eget kapital		-118 736	-87 502
Summa eget kapital		23 708 641	23 600 875
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		4 888 000	4 988 000
Summa långfristiga skulder		4 888 000	4 988 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		100 000	100 000
Leverantörsskulder		44 046	102 939
Skatteskulder	12	166 577	423 256
Övriga skulder		5 187	24 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	240 448	194 766
Summa kortfristiga skulder		556 258	845 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 152 899	29 433 994
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 418 000	8 418 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,14 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Inventarier	10 %

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Underhåll fastighet	232 556	21 206
Underhåll tvättstuga	20 670	4 994
Trädgårdskostnader	360	1 336
Reparationer hiss	33 702	24 335
Hiss, besiktning	3 368	1 568
Hiss, serviceavtal	2 816	2 592
Öresutjämning	-1	-1
	293 471	56 030

2 Driftskostnader

	2008	2007
El	65 904	54 428
Vatten	42 773	43 254
Uppvärmning	274 196	270 158
Sophämtning	39 085	31 769
Fastighetsförsäkring	26 038	29 278
Fastighetsskötsel	30 183	31 968
Snöröjning/sandning	706	1 475
Städning Entreprenad	51 660	43 632
Tomträttsavgäld	194 075	161 975
Kabel-TV	5 508	5 364
Förbrukningsmaterial	4 360	8 903
Trädgårdsskötsel	6 250	0
Självrisk	20 500	0
Försäkringsersättning	-207 331	0
Öresutjämning	0	-1
	553 907	682 203

3 Administrationskostnader

	2008	2007
Kreditupplysning	125	375
Telefon & porto	1 500	1 756
Styrelsearvode	11 400	15 632
Arvode förvaltning	34 500	35 376
Övr förvaltningskostnader	8 308	8 338
Föreningsavgifter	900	900
Lokalhyra	0	100
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	0	2 500
Kronofogdeavgifter	0	300
Övr främmande tjänster	0	24 500
	56 733	89 777

4 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 928 766	27 928 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-280 000	-240 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 000	-280 000
Utgående planenligt restvärde	27 608 766	27 648 766
Taxeringsvärden byggnader	17 231 000	17 231 000
Taxeringsvärden mark	17 645 000	17 645 000
	34 876 000	34 876 000

5 Fastighetsförbättringar

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 362	773 362
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-182 516	-143 848
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 184	-182 516
Utgående redovisat värde	552 178	590 846

6 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 534	19 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 534	19 534
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 812	-5 859
Årets avskrivningar	-1 953	-1 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 765	-7 812
Utgående redovisat värde	9 769	11 722

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	331 962

8 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Avräkning skattekonto	117 540	302 455

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	47 850
Trygg Hansa	22 477	18 848
comhem	0	1 377
S:t Eriks hiss	1 430	1 386
UBC	8 813	9 000
Försäkringsakademien	0	2 695
Försäkringsersättning Länsförsäkringar	46 930	0
	135 525	81 156

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	224 809	-273 883	186 380
Disposition av föregående års resultat:			139 000	47 380	-186 380
Årets resultat					107 766
Belopp vid årets utgång	20 166 792	3 296 776	363 809	-226 503	107 766

11 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Hypotek, rörlig ränta	2 168 000	2 208 000
Nordea Hypotek rörlig ränta	1 410 000	1 440 000
Nordea Hypotek 2,88% ffd 090817	1 410 000	1 440 000
Avgår kortfristig del	-100 000	-100 000
	4 888 000	4 988 000

12 Skatteskulder

	2008-12-31	2007-12-31
Enligt S-07	0	302 418
Enligt skatteberäkning	166 577	120 838
	166 577	423 256

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fortum, fjärrvärme	64 101	33 307
S:T Eriks Hiss	0	4 756
Sita	1 304	4 712
Fortum, el	6 250	11 482
Berendsen	451	0
Stockholm vatten, beräknat	1 827	0
Upplupna utg.räntor	36 130	33 461
Förskottsbet. intäkt	114 385	85 861
Upplupna styrelsearv	16 000	16 000
Beräknade soc.avg.	0	5 187
	240 448	194 766

Upplupen elkostnad endast för dec 2008, nov-dec 2007.

Upplupen fjärrvärmekostnad gäller nov-dec 2008, endast dec 2007.

Stockholm den

Urban Ahlgren

Henrik Hammar

Sten Wikmar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Kristin Molin