

Årsredovisning

för

Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 har trappats in under två år och nått full avgift fr.o.m. december 2008.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 24 st lägenheter. Styrelsen har beviljat att 2 st lägenheter fått dela av köket för att få ytterligare rum.

Lägenhetsfördelning:

- 11 st 2 rum och kök
- 4 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 Trygg Hansa.

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 0 (1) överlåtelse skett till ett pris om 0 (28 472) 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

- Slutfört renoveringen av kungsbalkongerna
- Ommålning tak och vägg i 2 lägenheter efter fuktskada från kungsbalkonger
- Genomfört stickprovsvisa radonmätningar - alla under gränsvärdet
- Ommålning och tapetsering av ett rum i hyreslägenheten.

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	2,62	4,52	3,71	3,15	3,48
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 347	2 395	2 443	2 491	2 539
Fastighetens belåningsgrad %	16,87	17,1	17,3	17,6	18,0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	597	582	582	582	565

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, 2009-05-28 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Urban Ahlgren	Ordförande, kassör
Sten Wikmar	Sekreterare
Jonas Rundqvist	Ledamot
Karin Gunnarsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda styrelsemöten samt 1 föreningsstämmor.

Revisorer

Kristin Molin	Ordinarie
---------------	-----------

Valberedning

Annelie Ek Gustafsson

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	- 257 736
årets vinst	36 143
	- 221 593

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	127 000
av yttre fonden ianspråkats	- 290 312
i ny räkning överföres	-58 281
	- 221 593

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

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 244 004	1 173 600
Hysesintäkter		228 806	193 592
Övriga rörelseintäkter		4 180	5 402
Summa nettoomsättning		1 476 990	1 372 594
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-46 619	-293 471
Periodiskt underhåll		-290 312	0
Driftskostnader	2	-780 632	-553 907
Administrationskostnader	3	-61 330	-56 733
Personalkostnader		-2 866	-3 696
Fastighetsskatt		-47 288	-45 560
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 229 047	-953 367
Avskrivning byggnad		-40 000	-40 000
Avskrivningar övrigt		-40 621	-40 621
Summa avskrivningar		-80 621	-80 621
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		167 322	338 606
Ränteintäkter		1 346	1 979
Räntekostnader		-129 289	-227 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 021	-4 835
Summa kapitalnetto		-130 964	-230 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 358	107 945
Inkomstskatt		-215	-179
ÅRETS RESULTAT		36 143	107 766

Balansräkning **Not** **2009-12-31** **2008-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	27 568 766	27 608 766
Fastighetsförbättringar	5	513 510	552 178
Pågående arbete		0	125 000
Inventarier och maskiner	6	7 816	9 769
Summa materiella anläggningstillgångar		28 090 092	28 295 713

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	7	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923

Summa anläggningstillgångar		28 385 015	28 590 636
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		110	110
Övriga fordringar	8	46 820	117 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 552	295 926
Avräkningskonto förvaltare		449 192	147 187
Summa kortfristiga fordringar		588 674	560 763

Kassa och bank

Kassa och bank		4 379	1 500
Summa kassa och bank		4 379	1 500

Summa omsättningstillgångar		593 053	562 263
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		28 978 068	29 152 899
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		502 809	363 809
Summa bundet eget kapital		23 966 377	23 827 377
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-257 736	-226 502
Årets resultat		36 143	107 766
Summa fritt eget kapital		-221 593	-118 736
Summa eget kapital		23 744 784	23 708 641
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		4 788 000	4 888 000
Summa långfristiga skulder		4 788 000	4 888 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		100 000	100 000
Leverantörsskulder		40 217	44 046
Skatteskulder	12	93 242	166 577
Övriga skulder		4 179	5 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	207 646	240 448
Summa kortfristiga skulder		445 284	556 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 978 068	29 152 899
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

	2009	2008
Underhåll fastighet	29 027	232 556
Underhåll tvättstuga	4 137	20 670
Trädgårdskostnader	1 220	360
Reparationer hiss	6 209	33 702
Hiss, besiktning	1 678	3 368
Hiss, serviceavtal	4 348	2 816
Öresutjämning	0	-1
	46 619	293 471

2 Driftskostnader

	2009	2008
El	61 909	65 904
Vatten	40 758	42 773
Uppvärmning	296 166	274 196
Sophämtning	32 461	39 085
Fastighetsförsäkring	27 112	26 038
Fastighetsskötsel	33 912	30 183
Snöröjning/sandning	6 110	706
Städning Entreprenad	51 599	51 660
Tomträttsavgäld	223 500	194 075
Kabel-TV	5 728	5 508
Förbrukningsmaterial	1 376	4 360
Trädgårdsskötsel	0	6 250
Självrisk	0	20 500
Försäkringsersättning	0	-207 331
Öresutjämning	1	0
	780 632	553 907

3 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	0	125
Telefon & porto	1 500	1 500
Styrelsearvode	12 330	11 400
Arvode förvaltning	34 533	34 500
Övr förvaltningskostnader	6 942	8 308
Föreningsavgifter	900	900
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	2 344	0
Övr främmande tjänster	2 181	0
Bankkostnader	600	0
	61 330	56 733

4 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 928 766	27 928 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-320 000	-280 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 000	-320 000
Utgående planenligt restvärde	27 568 766	27 608 766
Taxeringsvärden byggnader	17 231 000	17 231 000
Taxeringsvärden mark	17 645 000	17 645 000
	34 876 000	34 876 000

5 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 362	773 362
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-221 184	-182 516
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 852	-221 184
Utgående redovisat värde	513 510	552 178

6 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 534	19 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 534	19 534
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 765	-7 812
Årets avskrivningar	-1 953	-1 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 718	-9 765
Utgående redovisat värde	7 816	9 769

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	339 750

8 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Avräkning skattekonto	46 820	117 540

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Trygg Hansa	23 178	22 477
comhem	1 411	0
S:t Eriks hiss	0	1 430
UBC	12 088	8 813
Försäkringsersättning	0	207 331
	92 552	295 926

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	363 809	-226 503	107 766
Disposition av föregående års resultat:			139 000	-31 234	-107 766
Årets resultat					36 143
Belopp vid årets utgång	20 166 792	3 296 776	502 809	-257 737	36 143

11 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Hypotek 84515, rörlig ränta f n 1,5%	2 128 000	2 168 000
Nordea Hypotek 84507, rörlig ränta f n 1,5%	1 380 000	1 410 000
Nordea Hypotek 84493, rörlig ränta f n 1,5%	1 380 000	1 410 000
Avgår kortfristig del	-100 000	-100 000
	4 788 000	4 888 000

12 Skatteskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Enligt skatteberäkning	93 242	166 577

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Fortum, fjärrvärme	37 414	64 101
Sita	0	1 304
Fortum, el	6 713	6 250
Berendsen	0	451
Stockholm vatten, beräknat	1 711	1 827
Övrigt	668	0
Upplupna utg.räntor	12 220	36 130
Förskottsbet. intäkt	132 920	114 385
Upplupna styrelsearv	16 000	16 000
	207 646	240 448

Upplupen fjärrvärmekostnad gäller nov-dec 2008, endast dec 2009.

Stockholm den 2010-04-14




Urban Ahlgren


Sten Wikmar
Jonas Rundqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .



Kristin Molin
Revisor