

Årsredovisning

för

Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 en 2-rumslägenheter fått byggas om till 4 rum.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

10 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 46 112 000 kr varav markvärdet motsvarar 24 260 000 kr och byggnadsvärdet 21 852 000 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.

KM
WJ

Föreningsfrågor, boende och lokaler

Föreningen har 38 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 3 (0) överlåtelse skett till ett pris om 50 648 (0) 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

Från en kungsbalkong läckte snösmältvatten ner till underliggande lägenhet och orsakade en vattenskada i taket. Styrelsen anlät flera konsulter för att hitta orsaken till läckaget samt få konkreta förslag på åtgärder för att förhindra framtida läckage. Utförd läckageundersökning visade att vatteninträngning skett via kungsbalkongtröskeln och slutliga förslaget är att byta ut alla 17 kungsbalkongdörrar. Arbetet har beställts och kommer utföras under våren 2011. Vi har även fått ett "lånelöfte" från vår bank Nordea om ett ytterligare lån på 480 tkr. Styrelsen har även haft möte med Trygg Hansa och kontakt med jurist och LN Bygg som tidigare utfört ytskiktsreovering av balkongerna.

Totala kostnaden ca 100 tkr för konsult hjälp, läckagesökningen, reparation av skadat innertak.

Innergården har förnyats och upprustats där arbetet har utförts i egen regi under ledning av nybildad gårdskommitté.

Föreningen har tecknat bredbandsavtal med Ownit om installation av fysiskt nät samt leverans av internetaccess. Styrelsens sätt att hantera frågan kritiserades av några medlemmar och styrelsen valde då att hålla en förtroendeomröstning vilken genomfördes vid extra stämma i december då även budgeten 2011 behandlades. Styrelsen fick dock efter framförd kritik fortsatt förtroende.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	1,96	2,62	4,52	3,71	3,15
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 117	2 347	2 395	2 443	2 491
Fastighetens belåningsgrad %	16,44	16,87	17,1	17,3	17,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	597	597	582	582	582

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

KM
WT

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-18 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Sten Wikmar	Ordförande, Sekreterare
Anders Berggren	Kassör
Jonas Rundqvist	Ledamot
Sven Gustafsson	Underhållsplan, upphandlingar
Karin Gunnarsson	Suppleant
Gunnel Lindqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Kristin Molin	Ordinarie
Ola Rönn	Suppleant

Valberedning

Annelie Ek Gustafsson
Helena Inghammar

Gårdskommitté

Sven Gustafsson
Jonas Rundqvist
Siv Molin

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-58 281
årets vinst	151 278
	92 997

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	138 000
av yttre fonden ianspråktas	21 507
i ny räkning överföres	-66 510
	92 997

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 244 004	1 244 004
Hysesintäkter		235 784	228 806
Övriga rörelseintäkter		1 049	4 180
Summa nettoomsättning		1 480 837	1 476 990
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-82 968	-46 619
Periodiskt underhåll		-21 507	-290 312
Driftskostnader	2	-827 545	-779 256
Administrationskostnader	3	-148 527	-62 706
Personalkostnader		-8 083	-2 866
Fastighetsskatt		-49 768	-47 288
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 138 398	-1 229 047
Avskrivning byggnad		-40 000	-40 000
Avskrivningar övrigt		-40 621	-40 621
Summa avskrivningar		-80 621	-80 621
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		261 818	167 322
Ränteintäkter		1 277	1 346
Räntekostnader		-94 777	-129 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 040	-3 021
Summa kapitalnetto		-95 540	-130 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 278	36 358
Bokslutsdispositioner		-15 000	0
Inkomstskatt		0	-215
ÅRETS RESULTAT		151 278	36 143

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	27 528 766	27 568 766
Fastighetsförbättringar	5	474 842	513 510
Inventarier och maskiner	6	5 863	7 816
Summa materiella anläggningstillgångar		28 009 471	28 090 092
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923
Summa anläggningstillgångar		28 304 394	28 385 015
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	110
Övriga fordringar	8	48 636	46 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 316	92 552
Avräkningskonto förvaltare		666 231	449 192
Summa kortfristiga fordringar		808 183	588 674
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 379	4 379
Summa kassa och bank		4 379	4 379
Summa omsättningstillgångar		812 562	593 053
SUMMA TILLGÅNGAR		29 116 956	28 978 068

KM
6/10

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		339 497	502 809
Summa bundet eget kapital		23 803 065	23 966 377
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balkonrenoveringsfond	11	18 000	0
Balanserat resultat		-58 281	-257 736
Årets resultat		151 278	36 143
Summa fritt eget kapital		110 997	-221 593
Summa eget kapital		23 914 062	23 744 784
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		4 688 000	4 788 000
Summa långfristiga skulder		4 688 000	4 788 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		100 000	100 000
Leverantörsskulder		98 624	40 217
Skatteskulder	13	97 271	93 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	218 999	211 825
Summa kortfristiga skulder		514 894	445 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 116 956	28 978 068
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 418 000	8 418 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

km
wst

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

	2010	2009
Underhåll fastighet	66 006	29 027
Underhåll tvättstuga	419	4 137
Trädgårdskostnader	5 171	1 220
Reparationer hiss	7 889	6 209
Hiss, besiktning	1 995	1 678
Hiss, serviceavtal	1 488	4 348
	82 968	46 619

2 Driftskostnader

	2010	2009
El	70 250	61 909
Vatten	40 710	40 758
Uppvärmning	330 533	296 166
Sophämtning	31 286	32 461
Fastighetsförsäkring	27 932	27 112
Fastighetsskötsel	37 550	33 912
Snöröjning/sandning	2 603	6 110
Städning Entreprenad	55 330	51 599
Städning utöver avta	500	0
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-TV	7 350	5 728
Öresutjämning	1	1
	827 545	779 256

KM
WSP

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Förbrukningsinvent.	499	0
Förbrukningsmaterial	2 190	1 376
Gåvor	349	0
Kreditupplysning	600	0
Telefon & porto	1 766	1 500
Styrelsearvode	27 901	12 330
Arvode förvaltning	43 062	34 533
Övr förvaltningskostnader	6 727	6 942
Föreningsavgifter	900	900
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	1 626	2 344
Övr främmande tjänster	61 807	2 181
Bankkostnader	600	600
Dröjsmålsavg skatter	500	0
	148 527	62 706

Styrelsearvode: 16.000:- avser styrelsearvode 2005, 11.901:- styrelsearvode 2009

4 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 928 766	27 928 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-360 000	-320 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-360 000
Utgående planenligt restvärde	27 528 766	27 568 766
Taxeringsvärden byggnader	21 852 000	17 231 000
Taxeringsvärden mark	24 260 000	17 645 000
	46 112 000	34 876 000

KM
WJE

5 Fastighetsförbättringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 362	773 362
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-259 852	-221 184
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 520	-259 852
Utgående redovisat värde	474 842	513 510

6 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 534	19 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 534	19 534
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 718	-9 765
Årets avskrivningar	0	-1 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 718	-11 718
Utgående redovisat värde	7 816	7 816

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	339 750

8 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	48 636	46 820

bn
wte

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Trygg Hansa	23 774	23 178
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	12 219	12 088
S:t Eriks hiss	1 448	1 411
	93 316	92 552

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	502 809	-257 737	36 143
			-163 312	163 312	
Disposition av föregående års resultat:				36 143	-36 143
Årets resultat					151 278
Belopp vid årets utgång	20 166 792	3 296 776	339 497	-58 282	151 278

11 Balkongreoveringsfond

	2010-12-31	2009-12-31
Balkongreoveringsfond	18 000	0

3 000 kr avser avsättning för 2010, 15 000 kr avser tidigare års avsättningar.

12 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Hypotek 84515, rörlig ränta f n 1,5%	2 088 000	2 128 000
Nordea Hypotek 84507, rörlig ränta f n 1,5%	1 350 000	1 380 000
Nordea Hypotek 84493, rörlig ränta f n 1,5%	1 350 000	1 380 000
Avgår kortfristig del	-100 000	-100 000
	4 688 000	4 788 000

km
wjt

13 Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Enligt skatteberäkning	-97 271	-93 242

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fortum, fjärrvärme	46 390	37 414
Sita	1 306	0
Fortum, el	8 178	6 713
Stockholm vatten, beräknat	1 769	1 711
Övrigt	0	668
Upplupna utg.räntor	25 935	12 220
Förskottsbet. intäkt	114 234	132 920
Upplupna styrelsearv	16 000	16 000
Upplupna soc.avgift	5 187	4 179
	218 999	211 825

Stockholm den 2011-01-14

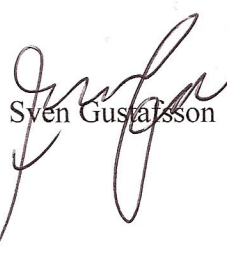


Sten Wikmar

Anders Berggren



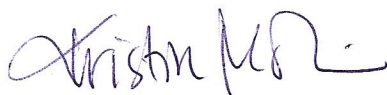
Jonas Rundqvist



Sven Gustafsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 10/4- 2011



Kristin Molin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Erstagatan 28
Org. nr 769604-0950

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Erstagatan 28 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 April 2010



Kristin Molin
Revisor