

# Årsredovisning

för

## Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2011

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'S' and 'E'.

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 tomträtsavgälderna 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 följer underhållsplanen.

### Fastighetsförvaltning

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

SG  
B B

### 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 1 (3) överlåtelse skett till ett pris om 51 157 (50 648) 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

Under 2011 har omfattande men ej förutsett underhåll genomförts för att förhindra framtida vattenläckage: höjning av trösklar och byte av fönster och dörrar på kungsbalkonger, och indragning av elvärme i stuprör. Detta är positivt för huset men ger ett negativt resultat. I enlighet med underhållsplan har samtliga fönster också målats om utvändigt.

### Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	4,40	1,96	2,62	4,52	3,71	3,15
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 441	2 117	2 347	2 395	2 443	2 491
Fastighetens belåningsgrad %	17,15	16,44	16,87	17,1	17,3	17,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	597	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.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-04-18, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Lena Lennerhed	Övergripande frågor
Anders Berggren	Kassör
Sven Gustafsson	Övergripande frågor
Siv Molin Glans	Suppleant
Petter Ljung	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

**Revisorer**

Ola Rönn  
Tobias Hellman

Ordinarie  
Suppleant

**Valberedning**

Annelie Ek Gustafsson  
Helena Inghammar

**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 behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-66 510
årets förlust	- 190 539
	<b>- 257 049</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	138 000
av yttre fonden ianspråkats	- 240 000
i ny räkning överföres	- 155 049
	<b>- 257 049</b>

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

SG  
J

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 244 004	1 244 004
Hysesintäkter		242 112	235 784
Övriga rörelseintäkter		22 643	1 049
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 508 759</b>	<b>1 480 837</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-150 407	-82 968
Periodiskt underhåll		-240 000	-21 507
Driftskostnader	2	-848 746	-827 545
Administrationskostnader	3	-82 735	-148 527
Personalkostnader		-3 108	-8 083
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-51 880	-49 768
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 376 876</b>	<b>-1 138 398</b>
Avskrivning byggnad		-39 996	-40 000
Avskrivningar övrigt		-69 844	-40 621
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-109 840</b>	<b>-80 621</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>22 043</b>	<b>261 818</b>
Ränteintäkter		1 553	1 277
Räntekostnader		-213 015	-94 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120	-2 040
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-212 582</b>	<b>-95 540</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-190 539</b>	<b>166 278</b>
Bokslutsdispositioner		0	-15 000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-190 539</b>	<b>151 278</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	27 488 766	27 528 766
Fastighetsförbättringar	5	436 174	474 842
Energibesparande åtgärder	6	469 219	0
Inventarier och maskiner	7	3 910	5 863
Bredband	8	68 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 466 819</b>	<b>28 009 471</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	294 923	294 923
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 923</b>	<b>294 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 761 742</b>	<b>28 304 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	10	51 166	48 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 790	93 316
Avräkningskonto förvaltare		586 818	666 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>723 774</b>	<b>808 183</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 379	4 379
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 379</b>	<b>4 379</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>728 153</b>	<b>812 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 489 895</b>	<b>29 116 956</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<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		499 004	339 497
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 962 572</b>	<b>23 803 065</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balkongrenoveringsfond	13	21 000	18 000
Balanserat resultat		-66 510	-58 281
Årets resultat		-190 539	151 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-236 049</b>	<b>110 997</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 726 523</b>	<b>23 914 062</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		5 185 500	4 688 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 185 500</b>	<b>4 688 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		100 000	100 000
Leverantörsskulder		152 850	98 624
Skatteskulder	15	101 648	97 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 374	218 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>577 872</b>	<b>514 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 489 895</b>	<b>29 116 956</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 418 000	8 418 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

54  
db



## 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 %

SG  
L AB

**1 Reparationer och underhåll**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Underhåll fastighet	240 000	66 006
Underhåll tvättstuga	5 492	419
Trädgårdskostnader	16 950	5 171
Reparationer hiss	4 926	7 889
Hiss, besiktning	0	1 995
Hiss, serviceavtal	2 976	1 488
	<b>270 344</b>	<b>82 968</b>

**2 Driftskostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
El	58 639	70 250
Vatten	46 024	40 710
Uppvärmning	310 050	330 533
Sophämtning	25 942	31 286
Fastighetsförsäkring	28 750	27 932
Fastighetsskötsel	29 882	37 550
Snöröjning/sandning	1 525	2 603
Städning Entreprenad	59 165	55 330
Städning utöver avta	560	500
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-TV	5 708	7 350
Öresutjämning	0	1
Trädgårdskostnader	10 974	0
Hyra entrémattor	1 908	0
Övrigt	11 250	0
Bredband	34 869	0
	<b>848 746</b>	<b>827 545</b>

QSE  
B

<b>3 Administrationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Förbrukningsinvent.	274	499
Förbrukningsmaterial	1 952	2 190
Gåvor	0	349
Kreditupplysning	350	600
Telefon & porto	1 875	1 766
Styrelsearvode	11 900	27 901
Arvode förvaltning	50 311	43 062
Övr förvaltningskostnader	5 244	6 727
Föreningsavgifter	900	900
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	2 048	1 626
Övr främmande tjänster	5 363	61 807
Bankkostnader	1 375	600
Dröjsmålsavg skatter	700	500
	<b>82 292</b>	<b>148 527</b>
<b>4 Byggnad</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 928 766	27 928 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 928 766</b>	<b>27 928 766</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-400 000	-360 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-440 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>27 488 766</b>	<b>27 528 766</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 852 000	21 852 000
Taxeringsvärden mark	24 260 000	24 260 000
	<b>46 112 000</b>	<b>46 112 000</b>
<b>5 Fastighetsförbättringar</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>773 362</b>	<b>773 362</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-298 520	-259 852
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668



Brf Erstagatan 28  
769604-0950

11(13)

**Utgående ackumulerade avskrivningar** -337 188 -298 520

**Utgående redovisat värde** 436 174 474 842

**6 Altan dörrar och fönsterbyten** 2011-12-31 2010-12-31

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Inköp 481 250 0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 481 250 0

**Ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar -4 812 0

**Utgående ackumulerade avskrivningar** -4 812 0

**Utgående balans** 476 438 0

**7 Inventarier** 2011-12-31 2010-12-31

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 19 534 19 534

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 19 534 19 534

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -13 671 -11 718

Årets avskrivningar -1 953 -1 953

**Utgående ackumulerade avskrivningar** -15 624 -13 671

**Utgående redovisat värde** 3 910 5 863

**8 Bredbandsinstallation** 2011-12-31 2010-12-31

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Inköp 85 938 0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 85 938 0

**Ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar -17 188 0

**Utgående ackumulerade avskrivningar** -17 188 0

**Utgående balans** 68 750 0

CSA  
B B

<b>9 Värdepapper</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Nordea Likviditetsinvest	294 923	349 222

<b>10 Övriga fordringar</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Avräkning skattekonto	51 166	48 636

<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Trygg Hansa	17 653	23 774
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	12 262	12 219
S:t Eriks hiss	0	1 448
	<b>85 790</b>	<b>93 316</b>

**12 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgift</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	339 497	-58 282	151 278
Disposition av föregående års resultat:			159 507	-8 229	-151 278
Årets resultat					190 539
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 166 792</b>	<b>3 296 776</b>	<b>499 004</b>	<b>-66 511</b>	<b>190 539</b>

**13 Balkongrenoveringsfond**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Balkongrenoveringsfond	21 000	18000

**14 Långfristiga skulder**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Nordea Hypotek 84515, rörlig ränta f n 3,961%	2 048 000	2 088 000
Nordea Hypotek 84507, rörlig ränta f n 3,961%	1 320 000	1 350 000
Nordea Hypotek 84493, rörlig ränta f n 1,5%	0	1 350 000
Nordea Hypotek 577911 rörlig ränta f n 3,961%	1 917 500	0
Kortfristig del av lån	-100 000	-100 000
	<b>5 185 500</b>	<b>4 688 000</b>

SG  
LBO

**15 Skatteskulder**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Enligt skatteberäkning	-101 648	-97 271

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Fortum, fjärrvärme	37 684	46 390
Sita	0	1 306
Fortum, el	0	8 178
Stockholm vatten, beräknat	0	1 769
Upplupna utg.räntor	38 144	25 935
Förskottsbet. intäkt	126 357	114 234
Upplupna styrelsearv	16 000	16 000
Upplupna soc.avgift	5 188	5 187
	<b>223 373</b>	<b>218 999</b>

Stockholm den 24/4-2012



Lena Lennerhed



Anders Berggren



Syen Gustafsson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den . 20 april 2012



Ola Rönn  
Revisor