

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Erstagatan 28**

769604-0950

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, 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 och lokaler med 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. Den nuvarande avgälden gäller t.o.m 2016.

### **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

Några lägenheter har byggts om, så att de består av flera rum.

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 47 808 000 kr varav markvärdet motsvarar 25 690 000 kr och byggnadsvärdet 22 118 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens fastighet är i gott skick och följer underhållsplanen.

### **Fastighetsförvaltning**

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

### 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 2 (4) överlåtelse skett till ett pris om 66 086 (51 152) 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

Portal och port har målats om. Portalen har försetts med nya lampor. Belysningen har även förbättrats på vinden. Spolning av stammar har genomförts i alla lägenheter, liksom rensning av gårdens golvbrunnar. Föreningens ränta har sänkts till 2,55% och beslut fattats om att tills vidare inte amortera.

### Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	2,94	3,71	4,40	1,96	2,62	4,52
Lån per kvm bostadsyta kr	2 470	2 408	2 441	2 117	2 347	2 395
Fastighetens belåningsgrad %	17,55	17,06	17,15	16,44	16,87	17,1
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	635	630	597	597	597	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, 2013-04-22, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Lena Lennerhed	Ledamot Övergripande frågor
Lena Nilsson Wikmar	Ledamot Kassör
Helena Inghammar	Ledamot
Siv Molin Glans	Suppleant Trädgårdsfrågor
Emma Hedberg	Suppleant Övergripande frågor
Anders Berggren	Suppleant Övergripande frågor/Webben

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

Styrelsen har under året haft nio st protokollförda styrelsemöten.

**Revisorer**

Ola Rönn  
Tobias Hellman

Ordinarie  
Suppleant, avgått pga flytt

**Valberedning**

Peter Nyrén  
Christian Styffe

**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	- 237 483
årets vinst	222 682
	<b>-14 801</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	144 000
i ny räkning överföres	- 158 801
	<b>-14 801</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 281 324	1 271 994
Hysesintäkter		251 140	247 815
Övriga rörelseintäkter		38 984	30 083
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 571 448</b>	<b>1 549 892</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-60 026	-207 898
Periodiskt underhåll		-83 832	-279 337
Driftskostnader	2	-837 088	-849 885
Administrationskostnader	3	-66 714	-75 589
Personalkostnader		0	-3 108
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-53 310	-48 178
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 100 970</b>	<b>-1 463 995</b>
Avskrivning byggnad	4	-40 000	-40 000
Avskrivningar övrigt	5,6,7,8	-81 875	-81 871
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-121 875</b>	<b>-121 871</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>348 603</b>	<b>-35 974</b>
Resultat från aktier och andelar		26 600	0
Ränteintäkter		456	322
Räntekostnader		-152 497	-187 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480	-857
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-125 921</b>	<b>-187 797</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>222 682</b>	<b>-223 771</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>222 682</b>	<b>-223 771</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	27 408 766	27 448 766
Fastighetsförbättringar	6	358 838	397 506
Energibesparande åtgärder	7	421 095	445 157
Inventarier och maskiner	5	0	1 957
Bredband	8	34 374	51 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 223 073</b>	<b>28 344 948</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	321 523	294 923
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>321 523</b>	<b>294 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 544 596</b>	<b>28 639 871</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	10	52 206	51 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 564	104 867
Avräkningskonto förvaltare		604 663	381 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>759 433</b>	<b>537 899</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		9 286	9 286
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 286</b>	<b>9 286</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>768 719</b>	<b>547 185</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 313 315</b>	<b>29 187 056</b>

<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>	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		255 667	397 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 719 235</b>	<b>23 860 572</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balkongrenoveringsfond	13	24 000	24 000
Balanserat resultat		-237 483	-155 049
Årets resultat		222 682	-223 771
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 199</b>	<b>-354 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 728 434</b>	<b>23 505 752</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 075 500	5 145 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 075 500</b>	<b>5 145 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	70 000	70 000
Leverantörsskulder		94 174	87 916
Skatteskulder	15	103 000	100 058
Övriga skulder		0	875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	242 207	276 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>509 381</b>	<b>535 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 313 315</b>	<b>29 187 056</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 418 000	8 418 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## **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 %
Altan dörrar fönsterbyte	5 %
Bredband	20 %

#### 1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Underhåll fastighet	28 822	150 539
Underhåll tvättstuga	5 900	9 322
Trädgårdskostnader	0	29 688
Reparationer hiss	16 658	15 398
Hiss, besiktning	7 183	0
Hiss, serviceavtal	1 463	2 951
	<b>60 026</b>	<b>207 898</b>

#### 2 Driftskostnader

	2013	2012
El	69 104	66 042
Vatten	28 778	54 098
Uppvärmning	322 842	327 572
Sophämtning	17 508	17 226
Fastighetsförsäkring	31 414	17 921
Fastighetsskötsel	38 172	36 318
Snöröjning/sandning	0	738
Städning Entreprenad	53 033	53 804
Städning utöver avtal	1 664	0
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-TV	4 671	6 209
Trädgårdskostnader	587	3 817
Hyra entrémattor	5 255	4 894
Övrigt	0	5 248
Bredband	40 560	32 498
	<b>837 088</b>	<b>849 885</b>

<b>3 Administrationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsmaterial	3 256	2 551
Kreditupplysning	1 062	906
Telefon & porto	1 500	1 125
Styrelsearvode	0	11 900
Arvode förvaltning	47 032	45 205
Övr förvaltningskostnader	1 570	0
Föreningsavgifter	5 008	5 871
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	5 286	4 880
Övr främmande tjänster	0	900
Bankkostnader	2 000	1 125
Övrigt	0	1 126
	<b>66 714</b>	<b>75 589</b>

<b>4 Byggnad</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-480 000	-440 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-520 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>27 408 766</b>	<b>27 448 766</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 118 000	21 852 000
Taxeringsvärden mark	25 690 000	24 260 000
	<b>47 808 000</b>	<b>46 112 000</b>

<b>5 Inventarier</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 534	19 534
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 534</b>	<b>19 534</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-17 577	-15 624
Årets avskrivningar	-1 957	-1 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 534</b>	<b>-17 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 957</b>

Brf Erstagatan 28  
769604-0950

10(12)

#### 6 Fastighetsförbättringar

	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>773 362</b>	<b>773 362</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-375 856	-337 188
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-414 524</b>	<b>-375 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>358 838</b>	<b>397 506</b>

#### 7 Altan dörrar och fönsterbyten

	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 250	481 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>481 250</b>	<b>481 250</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 093	-12 031
Årets avskrivningar	-24 062	-24 062
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 155</b>	<b>-36 093</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>421 095</b>	<b>445 157</b>

#### 8 Bredbandsinstallation

	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 938	85 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 938</b>	<b>85 938</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 376	-17 188
Årets avskrivningar	-17 188	-17 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 564</b>	<b>-34 376</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>34 374</b>	<b>51 562</b>

#### 9 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	360 996
Fastum UBC Förvaltning AB(Org.nummer 556730-0883)	26 600	26 600
	<b>321 523</b>	<b>387 596</b>

<b>10 Övriga fordringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Avräkning skattekonto	52 206	51 906

<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Trygg Hansa	27 695	25 875
Fastum UBC förvaltning AB	15 974	15 005
Ownit	0	8 112
Com Hem AB	1 557	0
St Eriks Hiss AB	1 463	0
	<b>102 564</b>	<b>104 867</b>

**12 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	397 004	-155 049	-223 771
Ianspråktagande yttre fond			-141 337	-82 434	223 771
Årets resultat					222 682
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 166 792</b>	<b>3 296 776</b>	<b>255 667</b>	<b>-237 483</b>	<b>222 682</b>

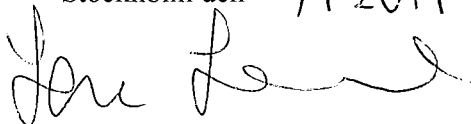
<b>13 Balkongreoveringsfond</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Balkongreoveringsfond	24 000	24 000

<b>14 Långfristiga skulder</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Nordea Hypotek 84515, rörlig ränta f n 2,55%	1 968 000	2 008 000
Nordea Hypotek 84507, rörlig ränta f n 2,55%	1 260 000	1 290 000
Nordea Hypotek 577911 rörlig ränta f n 2,55%	1 917 500	1 917 500
	-70 000	-70 000
	<b>5 075 500</b>	<b>5 145 500</b>

<b>15 Skatteskulder</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Enligt skatteberäkning	103 000	100 058

<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Fortum, fjärrvärme	35 000	91 139
Fortum, el	4 625	0
Stockholm vatten	21 222	15 647
Övrigt	10 155	0
Upplupna utg.räntor	25 634	41 588
Förutb hyror/avgifter, ej moms	109 375	92 385
Upplupna styrelsearv	27 900	27 900
Upplupna soc.avgift	8 296	8 296
	<b>242 207</b>	<b>276 955</b>

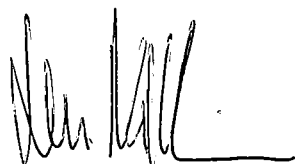
Stockholm den 10/4 2014



Lena Lennerhed



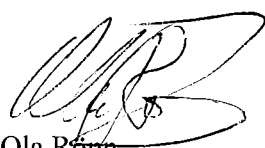
Helena Inghammar



Lena Nilsson Wikmar

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 10 april 2014



Ola Rönn  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Erstagatan 28

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Erstagatan 28 (769604-0950) för år 2013.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen 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 redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska 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 redovisningen. Jag har granskat protokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 10 april 2014



Ola Rönn