

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Erstagatan 28**

769604-0950

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Erstagatan 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

### Fatighetens tekniska status

Föreningens fastighet är i gott skick och underhållet följer planen.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året bytt leverantör av fastighetsskötsel och lokalvård från FSS Fastighetservice AB till BK Fastighetsservice samt Bongo service.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-07-03.

### Föreningens fastighet och tomträtt

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 och en hyreslägenhet.

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 succesivt höjts under två år och nått full avgift fr.o.m. december 2008. Den nuvarande avgälden gäller t.o.m 2016.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är 1217 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 808 000 kr, varav byggnadsvärdet 22 118 000 kr och markvärdet 25 690 000 kr. Värdeår är 1979.

### **Ekonomisk förvaltning**

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2000-09-10.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond är enligt stadgarna minst 144 000 kr vilket motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

### **Föreningens fastighetslån**

Föreningen har tre fastighetslån (se not 10).

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lena Lennerhed Lena Nilsson-Wikmar, kassör Helena Inghammar
Suppleant	Emma Hedberg Siv Glans Molin, gårdsfrågor Karin Gunnarsson

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

### **Revisorer**

Ola Rönn	Ordinarie
----------	-----------

### **Valberedning**

Peter Nyrén	
Jenny Brandt	

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (38) medlemmar. Under året har 0 (2) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På inrådan från Fastum bytte föreningen försäkringsbolag till Gjensidige. Radonmätning har genomförts och gick igenom utan anmärkningar. I tvättstugan har tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare bytts ut och väggar målats om. Kontrakt har skrivits med nya hyresgäster för lokalen i A-uppgången. Vindsröjning har genomförts liksom två gårdfixardagar inklusive nedklippning av gårdens stora kastanj.

### Planerade underhåll under nästkommande år

Under 2015 planeras underhåll för 70 530 kr. ✓  
Byte av två dörrar 50 150 kr  
Målning av delar av hyreslägenheten 11 980 kr  
Källare, helmålning 8 400 kr

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter	1 281 308	1 281 324
Hyrer och övriga intäkter	293 763	290 125
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 330 394	-1 227 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>244 677</b> ✓	<b>344 285</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	128 448	-50 748
Årets amorteringar	-0	-70 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	<b>373 125</b> ✓	<b>223 537</b>
Likvida medel vid årets början	613 949	390 412
Likvida medel vid årets slut	<b>987 074</b> ✓	613 949

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning(tkr)	1 568	1 565	1 550	1 508	1 480
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-129	223	-224	-191	166
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	244	0	0	0	0
Soliditet (%)	80,5	80,9	80,5	80,4	82,1
Lån(kr) per kvm bostadsyta	2 470	2 470	2 408	2 441	2 117
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	635	635	630	597	597
Skuldränta (%)	2,3	2,7	3,3	3,7	1,9
Fastighetens belåningsgrad (%)	18	18	17	17	16

### **Förklaringar till flerårsöversikt**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Årets resultat exkl avskrivningar**

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Fastighetslån/kvm**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### **Årsavgifter/kvm**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### **Genomsnittlig skuldränta**

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### **Fastighetens belåningsgrad**

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-158 801
årets förlust	-128 787
	<b>-287 588</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	144 000
i ny räkning överföres	-431 588
	<b>-287 588</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 567 555	1 564 574
Övriga rörelseintäkter		7 515	6 874
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 575 070</b>	<b>1 571 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 059 785	-984 202
Övriga externa kostnader	3	-119 040	-116 768
Avskrivningar	4, 5	-394 961	-121 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 786</b>	<b>-1 222 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 284</b>	<b>348 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		925	27 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 996	-152 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 071</b>	<b>-125 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-128 787</b>	<b>222 682</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-128 787</b>	<b>222 682</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-128 787</b>	<b>222 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 810 926	28 188 699
Inventarier, verktyg och installationer	5	17 186	34 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 828 112</b>	<b>28 223 073</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	321 523	321 523
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>321 523</b>	<b>321 523</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 149 635</b>	<b>28 544 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 009 264	656 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 418	102 564
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 116 682</b>	<b>759 433</b>
<i>Kassa och bank</i>			
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>1 125 968</b>	<b>768 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 275 603</b>	<b>29 313 315</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 463 568	23 463 568
Fond för yttre underhåll		399 667	255 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 863 235</b>	<b>23 719 235</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-158 801	-237 483
Årets resultat		-128 787	222 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-287 588</b>	<b>-14 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 575 647</b>	<b>23 704 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 145 500	5 075 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 145 500</b>	<b>5 075 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	70 000
Förskott från kunder		30 000	24 000
Leverantörsskulder		115 909	94 174
Skatteskulder		102 408	103 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	306 139	242 207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>554 456</b>	<b>533 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 275 603</b>	<b>29 313 315</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		8 418 000	8 418 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Från och med 2014 skrivs fastighetèn av enligt en rak avskrivningsplan under 200 år.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Energibesparande åtgärder	20 år
Inventarier och verktyg	10 år
Bredbandsinstallation	5 år

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	1 281 308	1 281 324
Hyror bostäder	71 784	69 193
Hyror lokaler	180 804	180 740
Kabel-tv och bredband	32 448	32 110
Övriga objekt	1 211	1 207
	<b>1 567 555</b>	<b>1 564 574</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	37 929	38 172
Trädgårdsskötsel	0	587
Städning	63 354	54 697
Hyra av entrémattor	5 797	5 255
Hisskostnader	8 148	8 646
Radonmätning	4 665	0
Reparationer	54 839	34 722
Hissreparationer	16 789	16 658
Trädgård och utemiljö	8 668	0
Planerat underhåll	155 938	83 832
El	46 398	69 104
Värme	311 416	322 842
Vatten och avlopp	51 249	28 778
Avfallshantering	19 100	17 508
Försäkringskostnader	33 170	31 414
Försäkringsersättningar	-14 640	0
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	6 228	4 671
Bredband	24 336	40 560
Förbrukningsinventarier	1 240	0
Förbrukningsmaterial	1 661	3 256
	<b>1 059 785</b>	<b>984 202</b>

För vatten och avlopp, kabel-tv samt bredband beror skillnaderna i utfall mellan år 2014 och år 2013 på förändrad periodisering.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	22 080	20 550
Fastighetsavgift	29 208	32 760
Porto	1 500	1 500
Datorkommunikation	369	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 800	0
Ekonomisk förvaltning	51 849	48 943
Bankkostnader	2 040	2 000
Underhållsplan	2 625	3 375
Övriga poster	5 569	7 640
	<b>119 040</b>	<b>116 768</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Investeringar	1 254 612	1 254 612
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 183 378</b>	<b>29 183 378</b>
Ingående avskrivningar	-994 679	-891 949
Årets avskrivningar	-377 773	-102 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 372 452</b>	<b>-994 679</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 810 926</b>	<b>28 188 699</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 118 000	22 118 000
Taxeringsvärden mark	25 690 000	25 690 000
	<b>47 808 000</b>	<b>47 808 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	105 472	105 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 472</b>	<b>105 472</b>
Ingående avskrivningar	-71 098	-51 953
Årets avskrivningar	-17 188	-19 145
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 286</b>	<b>-71 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 186</b>	<b>34 374</b>

### Not 6 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	363 135
Fastum UBC Förvaltning AB(Org.nummer 556730-0883)	26 600	26 600
	<b>321 523</b>	<b>389 735</b>

### Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	31 476	52 206
Avräkningskonto förvaltare	977 788	604 663
	<b>1 009 264</b>	<b>656 869</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Gjensidige försäkring	27 376	27 695
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	14 500	15 974
Com Hem AB	1 555	1 557
Ownit Broadband AB	8 112	0
St Eriks Hiss AB	0	1 463
	<b>107 418</b>	<b>102 564</b>

### Not 9 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	255 667	-237 483	222 682
Disposition av föregående års resultat:			144 000	78 682	-222 682
Årets resultat					-128 787
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 166 792</b>	<b>3 296 776</b>	<b>399 667</b>	<b>-158 801</b>	<b>-128 787</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>
Nordea Hypotek AB, 3978 82 84515	2,55	1 968 000	1 968 000
Nordea Hypotek AB, 3978 82 84507	2,55	1 260 000	1 260 000
Nordea Hypotek AB, 3978 85 77911	2,55	1 917 500	1 917 500
Kortfristig del av långfristig skuld		0	-70 000
		<b>5 145 500</b>	<b>5 075 500</b>

Rörlig ränta, 3 månader.

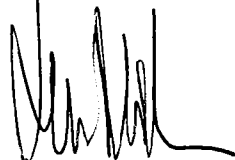
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	23 732	25 634
Upplupna styrelsearvoden	27 900	27 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 296	8 296
Förutbetalda avgifter och hyror	133 160	109 375
Fortum värme	87 468	35 000
Fortum el	4 683	4 625
Stockholm vatten	10 000	21 222
Stockholm vatten, sophantering	4 775	0
Bongo städservice	6 125	0
Strukt Kabelsystem	0	7 000
Polygon Sverige AB	0	3 155
	<b>306 139</b>	<b>242 207</b>

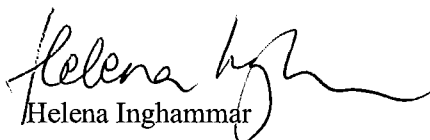
Stockholm 2015-04-10



Lena Lennerhed



Lena Nilsson Wikmar



Helena Inghammär

Min revisionsberättelse har lämnats



Ola Rönn  
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 2014. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag har utfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Ett urval av underlagen som ligger till grund för räkenskapshandlingarna har granskats. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2015



Ola Rönn  
Revisor