

Årsredovisning
för
Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Erstagatan 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 Fastighetsservice 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. Av lägenheterna är 23 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 179 kvm.

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn10 i Stockholm. 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. Den nya avgälden blir oförändrad.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är 1243 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 2016-12-31.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt underhållsplanen vara minst 163 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har tre fastighetslån (se not 10).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lena Lennerhed, ordförande Lena Nilsson-Wikmar, kassör Karin Gunnarsson
-----------	---

Suppleant	Emma Hedberg Siv Glans Molin, gårdsfrågor Lotta Skoog
-----------	---

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 Trygg Hansa.

Revisorer

Ola Rönn	Ordinarie
Carl Cederström	Suppleant

Valberedning

Peter Nyrén
Jenny Brandt

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (38) medlemmar. Under året har 2 (0) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bland annat genomfört Stockholm stads miljöförvaltnings egenkontroll, haft kontakter med Hyresnämnden angående hyreslägenhet, utfört reparationer i trapphus och på tak, genomfört besiktning av hissar, omförhandlat lån och därmed sänkt räntan, och genomfört två gårdfixardagar.

Planerade underhåll under nästkommande år

byte av gårdsdörrar

Förändring av likvida medel	2015	2014
Årsavgifter	1 281 324	1 281 308
Hyror och övriga intäkter	290 628	293 763
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 012 082	-1 330 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 870	244 677
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-208 902	128 448
Årets amorteringar	0	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	350 968	373 125
Likvida medel vid årets början	987 074	613 949
Likvida medel vid årets slut	1 338 042	987 074

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning(tkr)	1 567	1 568	1 565	1 550	1 508
Resultat efter finansiella poster(tkr)	63	-129	223	-224	-191
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	448	266	0	0	0
Soliditet (%)	80,8	80,5	80,9	80,5	80,4
Lån(kr) per kvm bostadsyta	2 470	2 470	2 470	2 408	2 441
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	635	635	635	630	597
Skuldränta (%)	2,1	2,3	2,7	3,3	3,7
Fastighetens belåningsgrad (%)	18	18	18	17	17

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.

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.

Lån (kr) per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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	-431 588
årets vinst	63 257
	-368 331
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	163 000
i ny räkning överföres	-531 331
	-368 331

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 567 354	1 567 555
Övriga rörelseintäkter		3 386	7 515
Summa rörelseintäkter		1 570 740	1 575 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-869 163	-1 059 785
Övriga externa kostnader	3	-127 122	-119 040
Avskrivningar	4, 5	-394 959	-394 961
Summa rörelsekostnader		-1 391 244	-1 573 786
Rörelseresultat		179 496	1 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 212	925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 451	-130 996
Summa finansiella poster		-116 239	-130 071
Resultat efter finansiella poster		63 257	-128 787
Resultat före skatt		63 257	-128 787
Årets resultat		63 257	-128 787

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	27 433 153	27 810 926
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	17 186
Summa materiella anläggningstillgångar		27 433 153	27 828 112

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	321 523	321 523
Summa finansiella anläggningstillgångar		321 523	321 523
Summa anläggningstillgångar		27 754 676	28 149 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 946	0
Övriga fordringar	7	1 359 989	1 009 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	111 526	107 418
Summa kortfristiga fordringar		1 489 461	1 116 682

Kassa och bank

Kassa och bank		9 286	9 286
Summa kassa och bank		9 286	9 286
Summa omsättningstillgångar		1 498 747	1 125 968

SUMMA TILLGÅNGAR

29 253 423

29 275 603

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 463 568	23 463 568
Fond för yttre underhåll		543 667	399 667
Summa bundet eget kapital		24 007 235	23 863 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-431 588	-158 801
Årets resultat		63 257	-128 787
Summa fritt eget kapital		-368 331	-287 588
Summa eget kapital		23 638 904	23 575 647
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 145 500	5 145 500
Summa långfristiga skulder		5 145 500	5 145 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		118 914	115 909
Skatteskulder		103 200	102 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	216 905	306 139
Summa kortfristiga skulder		469 019	554 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 253 423	29 275 603
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		8 418 000	8 418 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	1 281 324	1 281 308
Hyror bostäder	71 784	71 784
Hyror lokaler	180 588	180 804
Kabel-tv och bredband	32 448	32 448
Övriga objekt	1 210	1 211
	1 567 354	1 567 555

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	25 095	37 929
Trädgårdsskötsel	558	0
Städning	45 375	63 354
Hyra av entrémattor	6 169	5 797
Hisskostnader	6 714	8 148
Radonmätning	0	4 665
Reparationer	32 962	54 839
Hissreparationer	8 650	16 789
Trädgård och utemiljö	0	8 668
Underhåll	28 140	155 938
El	49 740	46 398
Värme	305 838	311 416
Vatten och avlopp	34 695	51 249
Avfallshantering	20 683	19 100
Försäkringskostnader	33 946	33 170
Försäkringsersättning	0	-14 640
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	7 776	6 228
Bredband	32 448	24 336
Förbrukningsinventarier	3 480	1 240
Förbrukningsmaterial	3 394	1 661
	869 163	1 059 785

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	22 080	22 080
Fastighetsavgift	29 832	29 208
Porto	1 500	1 500
Datorkommunikation	388	369
Föreningsgemensamma kostnader	10 100	3 800
Ekonomisk förvaltning	53 718	51 849
Bankkostnader	2 040	2 040
Underhållsplan	875	2 625
Övriga poster	6 590	5 569
	127 123	119 040

Not 4 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Investeringar	1 254 612	1 254 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
Ingående avskrivningar	-1 372 452	-994 679
Årets avskrivningar	-377 773	-377 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 750 225	-1 372 452
Utgående redovisat värde	27 433 153	27 810 926
Taxeringsvärden byggnader	22 118 000	22 118 000
Taxeringsvärden mark	25 690 000	25 690 000
	47 808 000	47 808 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	85 938	105 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 938	105 472
Ingående avskrivningar	-68 752	-71 098
Årets avskrivningar	-17 186	-17 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 938	-88 286
Utgående redovisat värde	0	17 186

Not 6 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	363 135
Fastum UBC Förvaltning AB(Org.nummer 556730-0883), 14st aktier á 1 900 kr	26 600	26 600
	321 523	389 735

Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	31 233	31 476
Avräkningskonto förvaltare	1 328 756	977 788
	1 359 989	1 009 264

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Försäkring	32 851	27 376
Ekonomisk förvaltning	14 688	14 500
Kabel tv	0	1 555
Bredband	8 112	8 112
	111 526	107 418

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	399 667	-158 801	-128 787
Disposition av föregående års resultat:			144 000	-272 787	128 787
Årets resultat					63 257
Belopp vid årets utgång	20 166 792	3 296 776	543 667	-431 588	63 257

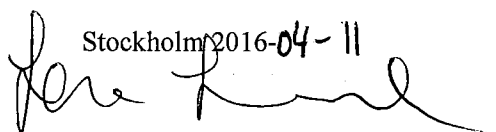
Not 10 Skulder till kreditinstitut


Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek AB, 3978 82 84515	1,40	1 968 000	1 968 000
Nordea Hypotek AB, 3978 82 84507	1,40	1 260 000	1 260 000
Nordea Hypotek AB, 3978 85 77911	1,40	1 917 500	1 917 500
		5 145 500	5 145 500

Lånen är amorteringsfria.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	13 050	23 732
Upplupna styrelsearvoden	27 900	27 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 296	8 296
Förutbetalda avgifter och hyror	102 970	133 160
Fortum värme	31 423	87 468
Fortum el	5 297	4 683
Stockholm vatten	21 844	10 000
Stockholm vatten, sophantering	0	4 775
Bongo städservice	6 125	6 125
	216 905	306 139

Stockholm 2016-04-11

Lena Lennerhed


Lena Nilsson Wikmar


Karin Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07


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 2015. 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 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 medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2016



Ola Rönn
Revisor