

Årsredovisning
för
Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 som leverantör av fastighetsskötsel och lokalvård BK Fastighetservice 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. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 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 nuvarande avgälden gäller t.o.m 2026 och är 223 500 kr/år.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 268 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreslägenhet efter avliden hyresgäst omvandlades till bostadsrätt och lades ut till försäljning. En barngrupp bildades med barn och föräldrar för att göra förbättringar av gården. Två gårdfixardagar har genomförts.

Planerade underhåll under nästkommande år

Målning av källare
Byte av stuprör, hängrännor(30%) och takfläkt

| Förändring av likvida medel | 2016 | 2015 |
|--|------------|------------|
| Årsavgifter | 1 281 324 | 1 281 308 |
| Hyrer och övriga intäkter | 253 590 | 290 628 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -1 151 389 | -1 012 082 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 383 525 | 559 870 |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | 644 225 | -208 902 |
| Årets amorteringar | -22 294 | 0 |
| Nya lån | 0 | 0 |
| Nya insatser från medlemmarna | 0 | 0 |
| Investeringar | 0 | 0 |
| Förändring likvida medel | 1 005 456 | 350 968 |
| Likvida medel vid årets början | 1 338 042 | 987 074 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 343 498 | 1 338 042 |

Medlemsinformation

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

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning(tkr) | 1 532 | 1 567 | 1 568 | 1 565 | 1 550 |
| Resultat efter finansiella poster(tkr) | 8 | 63 | -129 | 223 | -224 |
| Resultat exklusive avskrivningar(tkr) | 386 | 448 | 266 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 79,0 | 80,8 | 80,5 | 80,9 | 80,5 |
| Lån(kr) per kvm bostadsyta | 2 460 | 2 470 | 2 470 | 2 470 | 2 408 |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm | 635 | 635 | 635 | 635 | 630 |
| Skuldränta (%) | 1,3 | 2,1 | 2,3 | 2,7 | 3,3 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 17 | 18 | 18 | 18 | 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.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgift | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 20 166 792 | 3 296 776 | 543 667 | -431 588 | 63 257 | 23 638 904 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 163 000 | -99 743 | -63 257 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 8 089 | 8 089 |
| Belopp vid årets utgång | 20 166 792 | 3 296 776 | 706 667 | -531 331 | 8 089 | 23 646 993 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -531 331 |
| årets vinst | 8 089 |
| | -523 242 |

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 163 000 |
| i ny räkning överföres | -686 242 |
| | -523 242 |

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

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 531 615 | 1 567 354 |
| Övriga rörelseintäkter | | 18 894 | 3 386 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 550 509 | 1 570 740 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -883 614 | -869 163 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -198 752 | -127 122 |
| Avskrivningar | 4 | -377 773 | -394 959 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 460 139 | -1 391 244 |
| Rörelseresultat | | 90 370 | 179 496 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 337 | 1 212 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -84 618 | -117 451 |
| Summa finansiella poster | | -82 281 | -116 239 |
| Resultat efter finansiella poster | | 8 089 | 63 257 |
| Årets resultat | | 8 089 | 63 257 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 27 055 380 | 27 433 153 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 055 380 | 27 433 153 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | 321 523 | 321 523 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 321 523 | 321 523 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 376 903 | 27 754 676 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 53 838 | 17 946 |
| Övriga fordringar | 6 | 2 367 013 | 1 359 989 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 115 540 | 111 526 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 536 391 | 1 489 461 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 8 086 | 9 286 |
| Summa kassa och bank | | 8 086 | 9 286 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 544 477 | 1 498 747 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 921 380 | 29 253 423 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 463 568 | 23 463 568 |
| Fond för yttre underhåll | | 706 667 | 543 667 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 170 235 | 24 007 235 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -531 331 | -431 588 |
| Årets resultat | | 8 089 | 63 257 |
| Summa fritt eget kapital | | -523 242 | -368 331 |
| Summa eget kapital | | 23 646 993 | 23 638 904 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 5 065 458 | 5 145 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 065 458 | 5 145 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 57 748 | 0 |
| Förskott från kunder | | 30 000 | 30 000 |
| Leverantörsskulder | | 185 191 | 118 914 |
| Skatteskulder | | 108 484 | 103 200 |
| Handpenning lgh 838 | 9 | 605 000 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 222 506 | 216 905 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 208 929 | 469 019 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 921 380 | 29 253 423 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 281 324 | 1 281 324 |
| Hysesintäkter bostäder (minskning p.g.a. uteblivna hyresintäkter) | 35 892 | 71 784 |
| Hysesintäkter lokaler | 180 740 | 180 588 |
| Kabel-tv och bredband | 32 448 | 32 448 |
| Övriga intäkter | 1 211 | 1 210 |
| | 1 531 615 | 1 567 354 |

Hysesintäkter bostäder har minskat pga

Not 2 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel | 46 201 | 25 095 |
| Trädgårdsskötsel | 2 664 | 558 |
| Kostnader i samband med städdagar | 2 141 | 1 275 |
| Städkostnader | 54 563 | 44 100 |
| Hyra av entrémattor | 6 714 | 6 169 |
| Hisskostnader | 7 491 | 6 714 |
| Besiktningkostnader | 5 775 | 0 |
| Reparationer | 3 769 | 32 962 |
| Hissreparationer | 18 176 | 8 650 |
| Planerat underhåll | 0 | 28 140 |
| El | 65 212 | 49 740 |
| Värme | 307 429 | 305 838 |

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vatten och avlopp | 37 794 | 34 695 |
| Avfallshantering | 21 880 | 20 683 |
| Försäkringskostnader | 39 749 | 33 946 |
| Tomträttsavgäld | 223 500 | 223 500 |
| Kabel-tv | 6 224 | 7 776 |
| Bredband | 32 448 | 32 448 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 3 480 |
| Förbrukningsmaterial | 1 884 | 3 394 |
| | 883 614 | 869 163 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 26 140 | 22 080 |
| Fastighetsavgift | 30 432 | 29 832 |
| Hemsida | 388 | 388 |
| Porto | 1 501 | 1 500 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 736 | 10 100 |
| Ekonomisk förvaltning | 51 625 | 51 000 |
| Bankkostnader | 3 200 | 2 040 |
| Konsultarvoden | 50 000 | 0 |
| Underhållsplan | 3 626 | 3 593 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| Övriga poster | 22 155 | 1 640 |
| | 198 753 | 127 123 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 183 378 | 27 928 766 |
| Investeringar | | 1 254 612 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 183 378 | 29 183 378 |
| Ingående avskrivningar | -1 750 225 | -1 372 452 |
| Årets avskrivningar | -377 773 | -377 773 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 127 998 | -1 750 225 |
| Utgående redovisat värde | 27 055 380 | 27 433 153 |
| Taxeringsvärden byggnader | 20 623 000 | 22 118 000 |
| Taxeringsvärden mark | 33 591 000 | 25 690 000 |
| | 54 214 000 | 47 808 000 |

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Nordea Likviditetsinvest | 294 923 | 294 923 |
| Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 | 26 600 | 26 600 |
| | 321 523 | 321 523 |

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 6 Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 31 602 | 31 233 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 335 411 | 1 328 756 |
| | 2 367 013 | 1 359 989 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tomträttsavgäld | 55 875 | 55 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 17 063 | 14 688 |
| Bredband | 8 112 | 8 112 |
| Försäkring | 34 490 | 32 851 |
| | 115 540 | 111 526 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB, 3978 82 84515 | 1,92 | 2021-10-29 | 1 958 000 | 1 968 000 |
| Nordea Hypotek AB, 3978 82 84507 | 1,92 | 2021-10-29 | 1 252 500 | 1 260 000 |
| Nordea Hypotek AB, 3978 85 77911 | 1,92 | 2021-10-18 | 1 912 706 | 1 917 500 |
| Avgår kortfristig del | | | -57 748 | 0 |
| | | | 5 065 458 | 5 145 500 |

Not 9 Handpenning lgh 838

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------|----------------|------------|
| Handpenning lgh 838 | 605 000 | 0 |
| | 605 000 | 0 |

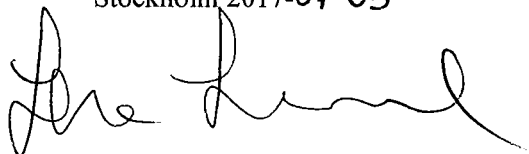
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 17 822 | 13 050 |
| Upplupna styrelsearvoden | 27 900 | 27 900 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 8 296 | 8 296 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 125 359 | 102 970 |
| Fastighetsel | 7 376 | 5 297 |
| Fjärrvärme | 30 853 | 31 423 |
| Vatten- och avlopp | 0 | 21 844 |
| Städservice | 4 900 | 6 125 |
| | 222 506 | 216 905 |

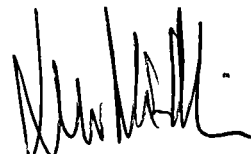
Not 11 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 418 000 | 8 418 000 |
| | 8 418 000 | 8 418 000 |

Stockholm 2017-04-05



Lena Lennerhed



Lena Nilsson Wikmar



Siv Glans Molin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04



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 2016. 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 4 april 2017



Ola Rönn
Revisor