

Årsredovisning
för
Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

Fastighetens 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 1 337 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 54 214 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 623 000 kr och markvärdet är 33 591 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

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 inga fastighetslån (se not 8).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Källström Ulrika Dahl Tove Nyström
Suppleanter	Peter Nyrén Elisabeth Raner Sanna Kristoffersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden varav 2 per capsulam. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Ola Rönn	Ordinarie
Lena Nilsson-Wikmar	Suppleant

Valberedning

Lena Lennerhed
Siv Molin Glans

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens lån lösts vilket innebär att föreningen är skuldfri. Extra föreningsstämma hölls den 24 maj för att fastställa stadgeändringar. Det har genomförts ett antal planerade och kostnadsstunga underhållsarbeten under året. En ny hiss inklusive hissmotor har installerats i B-uppgången. Det har installerats ny, energibesparande belysning i trapphallar, vindsutrymmen och källare. Ett flertal övriga underhållsarbeten har också genomförts, bland annat plåtarbete på tak och hänggrännor, målning av ytterdörrar och källarfönster, stamspolning samt beskärning av träd. Två gårdsdagar har genomförts.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Årsavgifter	1 152 708	1 319 412
Hyror och övriga intäkter	225 446	219 804
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1803 680	-1 248 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-425 526	290 453
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	82 487	-12 703
Årets amorteringar	-1 036 936	-4 086 270
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	5 445 000
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	-1 379 975	1 636 480
Likvida medel vid årets början	3 979 978	2 343 498
Likvida medel vid årets slut	2 600 003	3 979 978

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (40) medlemmar. Under året har 2 (0) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning(tkr)	1 374	1 538	1 532	1 567	1 568
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-803	-49	8	63	-129
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-426	311	386	448	266
Soliditet (%)	98,4	95,3	79,0	80,8	80,5
Lån(kr) per kvm bostadsyta	0	498	2 460	2 470	2 470
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	553	635	635	635	635
Fastighetens belåningsgrad (%)	0	3	17	18	18

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.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 901 422	8 612 146	869 667	-686 242	-49 256	29 647 737
Disposition av föregående års resultat:			33 000	-82 256	49 256	0
Årets resultat					-803 299	-803 299
Belopp vid årets utgång	20 901 422	8 612 146	902 667	-768 498	-803 299	28 844 438

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-768 499
årets förlust	-803 299
	-1 571 798

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	163 000
ianspråk tas ur fond för yttre underhåll	-689 676
i ny räkning överföres	-1 045 122
	-1 571 798

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

Resulträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 374 398	1 537 816
Övriga rörelseintäkter		3 756	3 300
Summa rörelseintäkter		1 378 154	1 541 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 641 940	-1 013 880
Övriga externa kostnader	3	-160 648	-155 968
Avskrivningar	4	-377 773	-377 773
Summa rörelsekostnader		-2 180 361	-1 547 621
Rörelseresultat		-802 207	-6 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092	-44 151
Summa finansiella poster		-1 092	-42 751
Resultat efter finansiella poster		-803 299	-49 256
Årets resultat		-803 299	-49 256

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 299 834	26 677 607
Summa materiella anläggningstillgångar		26 299 834	26 677 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923
Summa anläggningstillgångar		26 594 757	26 972 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	2 600 125	2 971 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	125 862	115 484
Summa kortfristiga fordringar		2 725 987	3 086 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 053 951
Summa kassa och bank		0	1 053 951
Summa omsättningstillgångar		2 725 987	4 140 462
SUMMA TILLGÅNGAR		29 320 744	31 112 992

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 513 568	29 513 568
Fond för yttre underhåll		902 667	869 667
Summa bundet eget kapital		30 416 235	30 383 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-768 499	-686 242
Årets resultat		-803 299	-49 256
Summa fritt eget kapital		-1 571 798	-735 498
Summa eget kapital		28 844 437	29 647 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	1 036 936
Summa långfristiga skulder		0	1 036 936
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		168 115	27 807
Skatteskulder		115 928	114 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 264	256 432
Summa kortfristiga skulder		476 307	428 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 320 744	31 112 992

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 152 708	1 319 412
Hysesintäkter bostäder	0	0
Hysesintäkter lokaler	185 968	182 872
Kabel-tv och bredband	34 476	34 307
Övriga intäkter	1 246	1 225
	1 374 398	1 537 816

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	34 011	29 919
Kostnader i samband med städdagar	499	3 168
Städkostnader	52 675	52 675
Hyra av entrémattor	7 158	6 924
Serviceavtal	745	0
Hisskostnader	4 170	5 350
Reparationer	63 332	15 234
Hissreparationer	3 722	3 983
Trädgård och utemiljö	15 725	2 592
Planerat underhåll	689 676	130 000
El	79 706	68 141
Värme	293 251	292 749
Vatten och avlopp	61 207	62 734
Avfallshantering	22 699	22 404
Försäkringskostnader	45 101	41 902
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	4 909	6 466
Bredband	32 448	32 448

Försäkringsersättningar	-4 456	0
Förbrukningsmaterial	11 862	13 691
	1 641 940	1 013 880

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	26 140	26 140
Fastighetsavgift	32 280	31 368
Hemsida	482	462
Porto	752	752
Avskrivning hyresfordran	0	53 838
Föreningsgemensamma kostnader	9 000	3 737
Ekonomisk förvaltning	55 000	54 124
Bankkostnader	2 000	3 570
Underhållsplan	17 763	11 376
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Gåvor	0	300
Övriga poster	12 148	1 500
Bortbokning av gammal reservering	0	-36 196
	160 647	155 968

Not 4 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
Ingående avskrivningar	-2 505 771	-2 127 998
Årets avskrivningar	-377 773	-377 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 883 544	-2 505 771
Utgående redovisat värde	26 299 834	26 677 607
Taxeringsvärden byggnader	20 623 000	20 623 000
Taxeringsvärden mark	33 591 000	33 591 000
	54 214 000	54 214 000

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Likviditetsinvest	294 923	294 923
	294 923	294 923

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	122	35 905
Avräkningskonto förvaltare	2 600 003	2 935 122
	2 600 125	2 971 027

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Ekonomisk förvaltning	19 250	14 438
Bredband	8 112	8 112
Försäkring	40 208	37 059
Kabel-tv	1 672	0
Hiss	745	0
	125 862	115 484

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp
	2017-12-31
	1 036 936
	1 036 936

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	4 182
Förutbetalda avgifter och hyror	108 371	120 678
Fastighetsel	8 992	8 341
Fjärrvärme	40 000	104 331
Vatten- och avlopp	0	14 000
Städservice	4 900	4 900
	162 263	256 432

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	8 418 000	8 418 000
	8 418 000	8 418 000

Stockholm 2019- -

Karin Källström

Ulrika Dahl

Tove Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Ola Rönn
Revisor