



# Årsredovisning 2019



**Brf Erstagatan 28**

**Org nr 769604-0950**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-02-27.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 24 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 2083 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 uppgår till 223 500 kr/år.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 377 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 443 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 949 000 kr och markvärdet är 47 494 000 kr. Värdeår är 1979.

#### Ekonomisk förvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### 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.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Källström Ulrika Dahl Peter Nyrén
Suppleanter	Tove Nyström Sanna Kristoffersson Mia Löfgren

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
Lena Nilsson-Wikmar	Suppleant

#### Valberedning

Lena Lennerhed  
Henrik Hammar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets större underhållsarbete har varit att måla fönster och balkongdörrar utvändigt samt att måla källaren. Det har genomförts en omfattande källar- och vindsrensning och det brandförebyggande arbetet har utvecklats. Fortsatta underhållsarbeten på taket har pågått och vi har infört matavfallsåtervinning. En projektgrupp tillsammans med grannföreningen har startats i syfte att diskutera vår gemensamma värmeväxlare och dess framtid. Två gårdsdagar har genomförts samt ett informationsmöte för alla medlemmar i december.

### Medlemsinformation

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning(tkr)	1 379	1 374	1 538	1 532	1 567
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-400	-803	-49	8	63
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-22	-426	311	386	448
Soliditet (%)	98,8	98,4	95,3	79,0	80,8
Lån(kr) per kvm bostadsyta	0	0	498	2 460	2 470
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	553	553	635	635	635
Fastighetens belåningsgrad (%)	0	0	3	17	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	902 667	-768 499	-803 299	<b>28 844 437</b>
Disposition av föregående års resultat:			-526 676	-276 623	803 299	<b>0</b>
Årets resultat					-399 757	<b>-399 757</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 901 422</b>	<b>8 612 146</b>	<b>375 991</b>	<b>-1 045 122</b>	<b>-399 757</b>	<b>28 444 680</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 045 122
årets förlust	-399 757
	<b>-1 444 879</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	163 000
	-1 607 879
	<b>-1 444 879</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 378 650	1 374 398
Övriga rörelseintäkter		3 300	3 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 381 950</b>	<b>1 378 154</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 241 174	-1 641 940
Övriga externa kostnader	3	-161 498	-160 648
Avskrivningar	4	-377 773	-377 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 780 445</b>	<b>-2 180 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-398 495</b>	<b>-802 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262	-1 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 262</b>	<b>-1 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-399 757</b>	<b>-803 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-399 757</b>	<b>-803 299</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 922 061	26 299 834
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 922 061</b>	<b>26 299 834</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	294 923	294 923
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 923</b>	<b>294 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 216 984</b>	<b>26 594 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	2 460 673	2 600 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	126 862	125 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 587 535</b>	<b>2 725 987</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 587 535</b>	<b>2 725 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 804 519</b>	<b>29 320 744</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 513 568	29 513 568
Fond för yttre underhåll		375 991	902 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 889 559</b>	<b>30 416 235</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 045 122	-768 499
Årets resultat		-399 757	-803 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 444 879</b>	<b>-1 571 798</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 444 680</b>	<b>28 844 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		23 050	168 115
Skatteskulder		125 706	115 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	181 083	162 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>359 839</b>	<b>476 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 804 519</b>	<b>29 320 744</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-399 757	-803 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 773	377 773
Förändring skatteskuld/fordran		9 778	1 848
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-12 206</b>	<b>-423 678</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 265	25 405
Förändring av leverantörsskulder		-145 065	140 308
Förändring av kortfristiga skulder		18 819	-94 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-169 717</b>	<b>-352 134</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-1 036 936
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 036 936</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-169 717</b>	<b>-1 389 070</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 600 003	3 989 073
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 430 286</b>	<b>2 600 003</b>

## 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	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Energibesparande åtgärder	20 år
Inventarier och verktyg	10 år
Bredbandsinstallation	5 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 152 708	1 152 708
Hysesintäkter lokaler	190 192	185 968
Kabel-tv och bredband	34 476	34 476
Övriga intäkter	1 274	1 246
	<b>1 378 650</b>	<b>1 374 398</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	32 542	34 011
Trivselåtgärder	1 696	0
Kostnader i samband med städdagar	1 458	499
Städkostnader	50 225	52 675
Hyra av entrémattor	8 632	7 158
Serviceavtal	0	745
Hisskostnader	7 489	4 170
Reparationer	110 574	63 332
Hissreparationer	14 270	3 722
Trädgård och utemiljö	0	15 725
Planerat underhåll	313 413	689 676
El	58 775	79 706
Värme	243 379	293 251
Vatten och avlopp	60 635	61 207
Avfallshantering	24 726	22 699
Försäkringskostnader	49 375	45 101
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	6 690	4 909

Bredband	32 448	32 448
Försäkringsersättningar	0	-4 456
Förbrukningsmaterial	1 348	11 862
	<b>1 241 175</b>	<b>1 641 940</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskatt	34 430	26 140
Fastighetsavgift	33 048	32 280
Hemsida	501	482
Porto	750	752
Föreningsgemensamma kostnader	11 077	9 000
Ekonomisk förvaltning	56 750	55 000
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	16 000	17 763
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	1 800	12 148
	<b>161 498</b>	<b>160 647</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 183 378</b>	<b>29 183 378</b>
Ingående avskrivningar	-2 883 544	-2 505 771
Årets avskrivningar	-377 773	-377 773
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 261 317</b>	<b>-2 883 544</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 922 061</b>	<b>26 299 834</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 949 000	20 623 000
Taxeringsvärden mark	47 494 000	33 591 000
	<b>73 443 000</b>	<b>54 214 000</b>

### Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Likviditetsinvest	294 923	294 923
	<b>294 923</b>	<b>294 923</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 388	122
Avräkningskonto förvaltare	2 430 285	2 600 003
	<b>2 460 673</b>	<b>2 600 125</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Ekonomisk förvaltning	15 344	19 250
Bredband	8 112	8 112
Försäkring	45 832	40 208
Kabel-tv	1 698	1 672
Hiss	0	745
	<b>126 861</b>	<b>125 862</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	106 255	108 371
Fastighetsel	4 927	8 992
Fjärrvärme	40 000	40 000
Vatten- och avlopp	25 000	0
Städservice	4 900	4 900
	<b>181 082</b>	<b>162 263</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	8 418 000	8 418 000
	<b>8 418 000</b>	<b>8 418 000</b>

Stockholm 2020-04-26



Karin Källström



Ulrika Dahl



Peter Nyren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-apr 25



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 2019.

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 revisionssed 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 revisionssed, varför jag tillstryker

- 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 25 april 2020



Ola Röpn