

# Årsredovisning 2020

## Brf Erstagatan 28

Org nr 769604-0950

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 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 bostadsrättsens 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 bostadsrättsens 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 2020.

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 Kopparn 10 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 1 429 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 2021-12-31.

#### 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 2020-05-14 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 10 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

Coronapandemin har satt stor prägel på året och planerat underhåll har därför fått skjutas på framtiden. Under våren genomfördes dock en takbesiktning för att få ett tydligare grepp om skicket och bredbandet i fastigheten har uppgraderats. Arbetet med att utveckla det systematiska brandskyddet har fortgått och en genomgående uppdatering av informationen på föreningens hemsida har genomförts. En strukturerad genomgång av föreningens ekonomi kopplat till långsiktigt underhåll och föreningens likvida medel har genomförts tillsammans med förvaltaren, liksom en systematisering av föreningens underhållsplan i tilldelat digitalt system. Föreningen har under året haft två coronasäkrade gårdsstädningar och årsstämman genomfördes utomhus med anledning av pandemin.

### Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning(tkr)	1 383	1 379	1 374	1 538	1 532
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-48	-400	-803	-49	8
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	329	-22	-426	311	386
Soliditet (%)	98,7	98,8	98,4	95,3	79,0
Lån(kr) per kvm bostadsyta	0	0	0	498	2 460
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	553	553	553	635	635
Fastighetens belåningsgrad (%)	0	0	0	3	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.

#### 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	375 991	-1 045 121	-399 757	28 444 681
Disposition av föregående års resultat:			163 000	-562 757	399 757	0
Årets resultat					-48 383	-48 383
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 901 422</b>	<b>8 612 146</b>	<b>538 991</b>	<b>-1 607 878</b>	<b>-48 383</b>	<b>28 396 298</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 607 879
årets förlust	-48 383
	<b>-1 656 262</b>
behandlas så att till reservfond avsättes	163 000
i ny räkning överföres	-1 819 262
	<b>-1 656 262</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 382 744	1 378 650
Övriga rörelseintäkter		3 300	3 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 386 044</b>	<b>1 381 950</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-883 775	-1 241 174
Övriga externa kostnader	4	-172 536	-161 498
Avskrivningar		-377 773	-377 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 434 084</b>	<b>-1 780 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-48 040</b>	<b>-398 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343	-1 262
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-343</b>	<b>-1 262</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 383</b>	<b>-399 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 383</b>	<b>-399 757</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 544 288	25 922 061
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 544 288</b>	<b>25 922 061</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	294 923	294 923
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 923</b>	<b>294 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 839 211</b>	<b>26 216 984</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 801 819	2 460 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135 186	126 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 937 005</b>	<b>2 587 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 937 005</b>	<b>2 587 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 776 216</b>	<b>28 804 519</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 513 568	29 513 568
Fond för yttre underhåll		538 991	375 991
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 052 559</b>	<b>29 889 559</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 607 879	-1 045 122
Årets resultat		-48 383	-399 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 656 262</b>	<b>-1 444 879</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 396 297</b>	<b>28 444 680</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		28 663	23 050
Skatteskulder		136 204	125 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	185 052	181 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>379 919</b>	<b>359 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 776 216</b>	<b>28 804 519</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-48 383	-399 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 773	377 773
Förändring skatteskuld/fordran		10 498	9 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>339 888</b>	<b>-12 206</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 231	-31 265
Förändring av leverantörsskulder		5 613	-145 065
Förändring av kortfristiga skulder		3 970	18 819
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>332 240</b>	<b>-169 717</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>332 240</b>	<b>-169 717</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 430 285	2 600 003
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 762 525</b>	<b>2 430 286</b>

## Noter

### Not 1 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 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 152 708	1 152 708
Hysesintäkter lokaler	193 252	190 192
Kabel-tv och bredband	35 490	34 476
Övriga intäkter	1 294	1 274
	<b>1 382 744</b>	<b>1 378 650</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	33 101	32 542
Trivselåtgärder	0	1 696
Kostnader i samband med städdagar	0	1 458
Städkostnader	50 405	50 225
Hyra av entrémattor	2 645	8 632
Hisskostnader	11 204	7 489
Reparationer	80 972	110 574
Hissreparationer	16 528	14 270
Planerat underhåll	4 171	313 413
El	53 961	58 775
Värme	286 877	243 379
Vatten och avlopp	36 754	60 635
Avfallshantering	26 006	24 726
Försäkringskostnader	56 282	49 375
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	6 793	6 690
Bredband	24 674	32 448
Försäkringsersättningar	-33 168	0
Förbrukningsmaterial	3 070	1 348
	<b>883 775</b>	<b>1 241 175</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	34 430	34 430
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Hemsida	645	501
Porto	1 202	750
Föreningsgemensamma kostnader	5 500	11 077
Ekonomisk förvaltning	58 624	56 750
Bankkostnader	2 550	2 000
Underhållsplan	11 875	16 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Energideklaration	9 875	0
Övriga poster	8 355	1 800
	<b>172 536</b>	<b>161 498</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 261 317	-2 883 544
Årets avskrivningar	-377 773	-377 773
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 639 090</b>	<b>-3 261 317</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 544 288</b>	<b>25 922 061</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 949 000	25 949 000
Taxeringsvärden mark	47 494 000	47 494 000
	<b>73 443 000</b>	<b>73 443 000</b>

#### Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Likviditetsinvest	294 923	294 923
	<b>294 923</b>	<b>294 923</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	39 295	30 388
Avräkningskonto förvaltare	2 762 524	2 430 285
	<b>2 801 819</b>	<b>2 460 673</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Ekonomisk förvaltning	15 219	15 344
Bredband	10 140	8 112
Försäkring	52 248	45 832
Kabel-tv	1 704	1 698
	<b>135 186</b>	<b>126 861</b>

#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	115 358	106 255
Fastighetsel	5 392	4 927
Fjärrvärme	45 000	40 000
Vatten- och avlopp	6 566	25 000
Städservice	4 960	4 900
Övriga externa tjänster	7 776	0
	<b>185 052</b>	<b>181 082</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

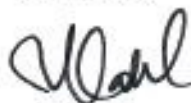
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 418 000	8 418 000
	<b>8 418 000</b>	<b>8 418 000</b>

Stockholm 2021-



Karin Källström

Ulrika Dahl



Peter Nyren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -



Ola Rönn  
Revisor