



# Årsredovisning 2022



**Brf Erstagatan 28**

**Org nr 769604-0950**

**fastum**

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 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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Fastighetsservice 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 1 519 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärdet är 98 836 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 170 000 kr och markvärdet är 67 666 000 kr. Värdeår är 1979.

### **Ekonomisk förvaltning**

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

### **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 framtagen underhållsplan.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond ska enligt underhållsplanen vara minst 240 000 kr.

### **Föreningens fastighetslån**

Föreningen har inga fastighetslån.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Källström Peter Nyrén Sanna Kristoffersson
Suppleanter	Mia Löfgren Per Strandberg Stefan Boberg

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**

Gunnel Lindqvist  
Helena Inghammar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen åtgärdat brister som rör temperatur för varmvattnet, vidtagit fler brandskyddsåtgärder, bland annat nödbelysning på vindarna, samt genomfört besiktning av kungsbalkonger. Därtill har bristfälliga uppsättningar av radiatorer åtgärdats och kostnadsbesparande åtgärder för hushållsavfallet vidtagits, liksom åtgärder för att motverka översvämningar i tvättstugan. Föreningen har under året också beslutat om att det bredbandsabonnemang som föreningen upphandlat för samtliga hushåll övergår till ett gruppavtal från 2023. Föreningen har uppmanat boende att vidta åtgärder för att hålla gemensamma kostnader nere, exempelvis genom att tätta fönster och genom effektivt nyttjande av tvättstugan. Föreningen har erbjudit möjlighet att under en dag slänga grovsopor samt genomfört två gårdsstädningar.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2022 varav ett konstituerande möte samt ett per capsulam.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (40) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning(tkr)	1 396	1 391	1 383	1 379	1 374
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-528	-436	-48	-400	-803
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-151	-60	329	-22	-426
Soliditet (%)	98,1	98,4	98,7	98,8	98,4
Lån(kr) per kvm bostadsyta	0	0	0	0	0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	553	553	553	553	553
Fastighetens belåningsgrad (%)	0	0	0	0	0

### 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.

### Förändringar i 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	701 991	-1 819 261	-435 623	<b>27 960 675</b>
Disposition av föregående års resultat:			-94 500	-341 123	435 623	<b>0</b>
Årets resultat					-528 358	<b>-528 358</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 901 422</b>	<b>8 612 146</b>	<b>607 491</b>	<b>-2 160 384</b>	<b>-528 358</b>	<b>27 432 317</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 160 385
årets förlust	-528 358
	<b>-2 688 743</b>
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	240 000
ianspråk tas ur fond för yttre underhåll	-249 739
i ny räkning överföres	-2 679 004
	<b>-2 688 743</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 395 859	1 391 388
Övriga rörelseintäkter		3 300	3 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 399 159</b>	<b>1 394 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 379 098	-1 293 428
Övriga externa kostnader	4	-168 979	-160 751
Avskrivningar		-377 768	-375 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 925 845</b>	<b>-1 829 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-526 686</b>	<b>-435 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 212	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 884	-360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 672</b>	<b>-360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-528 358</b>	<b>-435 623</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-528 358</b>	<b>-435 623</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 790 747	25 168 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 790 747</b>	<b>25 168 515</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>25 085 670</b>	<b>25 463 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 226 827	2 816 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	139 882	138 285
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 366 709</b>	<b>2 954 701</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 501 171	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 501 171</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 867 880</b>	<b>2 954 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 953 550</b>	<b>28 418 139</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		607 491	701 991
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 121 059</b>	<b>30 215 559</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 160 385	-1 819 262
Årets resultat		-528 358	-435 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 688 743</b>	<b>-2 254 885</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 432 316</b>	<b>27 960 674</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		97 486	45 568
Skatteskulder		144 262	138 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	249 486	243 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>521 234</b>	<b>457 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 953 550</b>	<b>28 418 139</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-528 358	-435 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 768	375 773
Förändring skatteskuld/fordran		6 090	1 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-144 500</b>	<b>-57 882</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 992	-3 987
Förändring av leverantörsskulder		51 918	16 905
Förändring av kortfristiga skulder		5 762	58 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-88 812</b>	<b>13 708</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-88 812</b>	<b>13 708</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 776 233	2 762 524
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 687 421</b>	<b>2 776 232</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

	2022	2021
Årsavgifter	1 152 709	1 152 708
Hysesintäkter lokaler	199 227	193 780
Kabel-tv och bredband	42 588	43 602
Övriga intäkter	1 335	1 298
	<b>1 395 859</b>	<b>1 391 388</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	35 398	33 747
Kostnader i samband med städdagar	0	3 334
Städkostnader	47 775	54 020
Hisskostnader	14 684	12 972
Besiktningkostnader	30 469	0
Reparationer	70 500	33 203
Hissreparationer	15 566	15 478
Planerat underhåll	249 740	257 500
El	116 156	87 582
Värme	320 009	341 136
Vatten och avlopp	74 625	72 724
Avfallshantering	37 040	34 218
Försäkringskostnader	62 141	63 533
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	7 179	8 566
Bredband	40 560	40 560
Korttidshyra av invent/verktyg	0	6 250
Övriga kostnader	472	1 674
Förbrukningsmaterial	33 284	3 432
	<b>1 379 098</b>	<b>1 293 429</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	38 360	34 430
Fastighetsavgift	36 456	35 017
Hemsida	954	791
Porto	2 024	1 838
Föreningsgemensamma kostnader	8 000	12 475
Ekonomisk förvaltning	63 376	60 876
Bankkostnader	2 546	2 273
Underhållsplan	9 569	6 586
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	2 532	1 430
	<b>168 979</b>	<b>160 750</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-4 014 863	-3 639 090
Årets avskrivningar	-377 768	-375 773
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 392 631</b>	<b>-4 014 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 790 747</b>	<b>25 168 515</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 170 000	25 949 000
Taxeringsvärden mark	67 666 000	47 494 000
	<b>98 836 000</b>	<b>73 443 000</b>

#### Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Likviditetsinvest	294 923	294 923
	<b>294 923</b>	<b>294 923</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	40 578	40 183
Avräkningskonto förvaltare	1 186 249	2 776 233
	<b>1 226 827</b>	<b>2 816 416</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Ekonomisk förvaltning	16 718	15 844
Bredband	10 140	10 140
Försäkring	57 149	56 426
	<b>139 882</b>	<b>138 285</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	47 764	122 874
Fastighetsel	26 325	19 231
Fjärrvärme	129 566	87 501
Avfallskostnader	7 666	7 994
Vatten- och avlopp	33 265	0
Städservice	4 900	6 125
	<b>249 486</b>	<b>243 725</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 418 000	8 418 000
	<b>8 418 000</b>	<b>8 418 000</b>

Stockholm 2023- -

Karin Källström

Peter Nyrén

Sanna Kristoffersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Ola Rönn  
Revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Erstagatan\_28.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-23 14:33:57

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER NYRÉN (19630126XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-23 13:03:38
 KARIN KÄLLSTRÖM (19740522XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 23:08:04
 SANNA KRISTOFFERSSON (19860608XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 21:40:59
 Henrik Per Ola Rönn (19640421XXXX) Revisor	2023-04-23 14:33:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Erstagatan\_28.pdf (236855 byte)

3A7540A4112D989DAEF25BBC4768F3F1871FCE4A03B1CFA5B48529B9C98C1D63618DCC6BFCDBC0773E9  
5CE71C313C5F0E3DEE6E92907DBE1B5A330AAEE3AA0A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support