

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-25 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

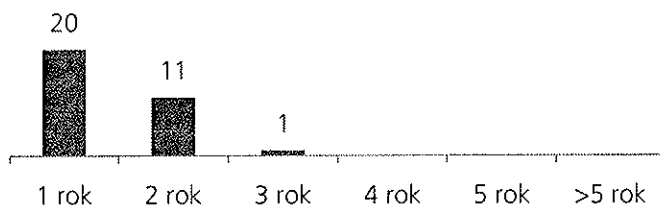
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1837 kvadratmeter, varav 1492 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 345 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 kvm	5 år
Kemtvätt	75 kvm	3 år
Restaurang	177 kvm	5 år

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fasad & Fönster renovering	2009 - 2010	Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
Energideklaration	2008 - 2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007 - 2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Wilde	Ledamot
Eva Gräslund	Ledamot
Martin Johannsson	Ledamot
Per-Inge Olsson	Ledamot

Nicklas Durling	Suppleant
Birte Steen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
---------------	------------------	---------------------------

### Valberedning

Alvin Argus	Sammanställande
Karin Olsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19.

K

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen fick överta en hyreslägenhet under året och genomförde renovering och därefter försäljning som bostadsrätt med hjälp av externt mäklar företag.

Detta bidrar positivt till föreningens ekonomi och gjorde det möjligt att tidigarelägga beslut, upphandling och genomförande av fasad och fönsterrenovering. Första fasen, fasaden mot gården och fönsterrenovering samt montering av isolerglas i samtliga lägenheter genomfördes under 2009.

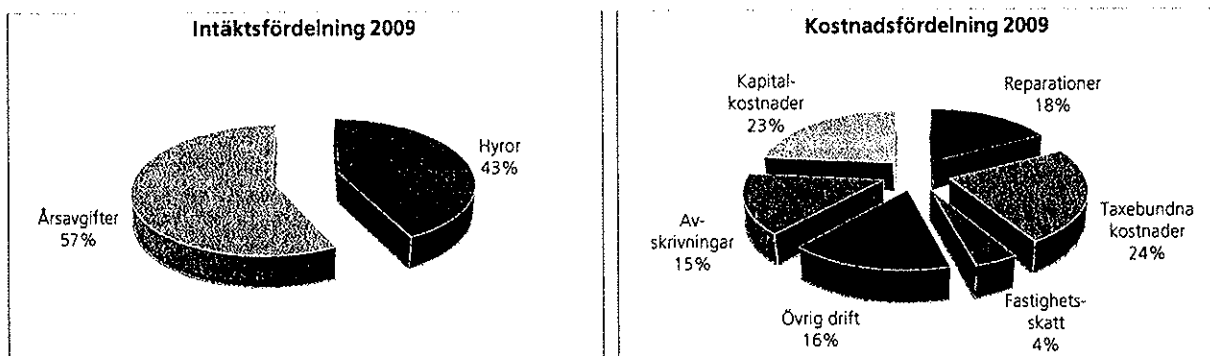
Andra fasen, fasadrenovering mot gatusidan startar i februari 2010 och beräknas avslutas under maj 2010.

Föreningen har under året bytt ut en av tvättmaskinerna i tvättstugan.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår att boka 2009 års kostnader för fasadrenoveringen till pågående om- och tillbyggnad och endast belasta balansräkningen tills hela projektet är klart för aktivering (2010) och då redovisa hela kostnader för detta som en investering med en bedömd livslängd på 25 år.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 944 kr
Årsavgifter	598 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	1 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	158 kr
Taxebundna kostnader	216 kr
Fastighetsskatt	39 kr
Övrig drift	144 kr
Avskrivningar	135 kr
Kapitalkostnader	210 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1492 kvm bostäder och 345 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	593	593	593
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 424	7 505	7 586	7 667
Elkostnad/kvm totalyta	28	24	21	20
Värme kostnad/kvm totalyta	155	147	152	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	25	19	14

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-89 303
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 152 977
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 610
<b>summa</b>	<b>-1 319 890</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråktras

**att i ny räkning överförs**

90 000
<b>-1 229 890</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

W

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 562 886	1 571 218
Övriga rörelseintäkter		2 230	-9 580
		<b>1 565 116</b>	<b>1 561 638</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 563	-105 964
Reparationer		-289 653	-36 180
Taxebundna kostnader		-396 910	-380 391
Övriga driftskostnader		-32 769	-29 961
Fastighetskatt		-71 404	-69 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 688	-76 577
Avskrivningar		-248 805	-256 260
		<b>-1 271 792</b>	<b>-954 434</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>293 324</b>	<b>607 204</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 204	3 457
Räntekostnader		-385 263	-493 300
		<b>-382 059</b>	<b>-489 843</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-88 735</b>	<b>117 361</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-568	-506
		<b>-568</b>	<b>-506</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-89 303</b>	<b>116 855</b>

✓

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	30 506 677	30 755 482
Pågående byggnation Not 4	553 757	0
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	<b>31 060 435</b>	<b>30 755 482</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31 063 235</b>	<b>30 758 282</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 141	0
Övriga fordringar	0	128 292
Förutbetalda kostnader Not 6	34 024	19 431
	<b>37 165</b>	<b>147 723</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 856	-2 669
SBC klientmedel i SHB	3 135 392	599 073
	<b>3 138 248</b>	<b>596 404</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 175 413</b>	<b>744 128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 238 648</b>	<b>31 502 410</b>

44

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		21 187 329	20 247 020
Upplåtelseavgifter		2 342 711	483 020
Fond för yttre underhåll	Not 8	407 151	329 541
		<b>23 937 191</b>	<b>21 059 581</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 230 587	-1 269 833
Årets resultat		-89 303	116 855
		<b>-1 319 890</b>	<b>-1 152 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 617 301</b>	<b>19 906 604</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 955 000	11 076 000
		<b>10 955 000</b>	<b>11 076 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	121 000	121 000
Leverantörsskulder		249 580	58 828
Skatteskulder		71 972	167 148
Upplupna kostnader	Not 10	101 859	103 313
Förutbetalda avgifter och hyror		121 936	69 517
		<b>666 347</b>	<b>519 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 238 648</b>	<b>31 502 410</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 802 000	11 802 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	2,5%	2,5%
Inventarier	Fullt avskriven	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	892 374	884 832
Hysesintäkter	670 512	686 386
	<b>1 562 886</b>	<b>1 571 218</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel, entreprenad	43 337	31 831
Fastighetskötsel enl beställn	10 857	14 479
Snöröjning/sandning	6 581	0
Städning entreprenad	28 243	35 000
Mattvätt/Hyrmattor	3 619	3 543
Myndighetstillsyn	0	14 950
Serviceavtal	3 036	5 868
Förbrukningsmateriel	890	293
	<b>96 563</b>	<b>105 964</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	257 045	18 125
Lokaler	0	3 750
Tvättstuga	20 501	0
Sophantering/återvinning	3 359	3 500
Lås	1 209	0
Värmeanläggning/undercentral	0	1 716
Elinstallationer	0	7 111
Hiss	7 540	1 978
	<b>289 653</b>	<b>36 180</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	50 854	43 272
Värme	285 177	269 283
Vatten	33 957	46 288
Sophämtning/renhållning	20 802	18 628
Grovsopor	6 120	2 920
	<b>396 910</b>	<b>380 391</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	16 897	14 697
Kabel-TV	15 872	15 264
	<b>32 769</b>	<b>29 961</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 404</b>	<b>69 100</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 984	472
Telefon	0	1 417
Revisionsarvode extern revisor	13 500	11 500
Förvaltningsarvode	56 386	53 102
Förvaltningsarvodena övriga	14 869	0
Administration	2 679	5 816
Konsultarvode	42 000	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	4 270
	<b>135 688</b>	<b>76 577</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	81 537	81 537
Förbättringar	167 267	167 267
Inventarier	0	7 455
	<b>248 805</b>	<b>256 260</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 271 792</b>	<b>954 434</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	32 412 468	32 412 468
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 412 468</b>	<b>32 412 468</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 656 986	-1 408 182
Årets avskrivningar enligt plan	-248 805	-248 805
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 905 791</b>	<b>-1 656 986</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 506 677</b>	<b>30 755 482</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 830 000	12 830 000
Taxeringsvärde mark	13 040 000	13 040 000
	<b>25 870 000</b>	<b>25 870 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	22 800 000	22 800 000
Lokaler	3 070 000	3 070 000
	<b>25 870 000</b>	<b>25 870 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	553 757	0
	<b>553 757</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	37 276	37 276
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 276</b>	<b>37 276</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-37 276	-29 820
Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 455
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 276</b>	<b>-37 275</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>0</b>	<b>1</b>
--	----------	----------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	2009-12-31	2008-12-31
Kabel TV	15 769	15 463
SBC Förvaltn. avg.	3 910	3 968
	14 345	0
	<b>34 024</b>	<b>19 431</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 187 329	940 309	0	20 247 020
Upplåtelseavgifter	2 342 711	1 859 691	0	483 020
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	407 151	77 610	0	329 541
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 937 191</b>	<b>2 877 610</b>	<b>0</b>	<b>21 059 581</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 230 587	-77 610	116 855	-1 269 833
Årets resultat	-89 303	-89 304	-116 855	116 855
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 319 890</b>	<b>-166 914</b>	<b>0</b>	<b>-1 152 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 617 301</b>	<b>2 710 696</b>	<b>0</b>	<b>19 906 604</b>

<b>Not 8</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>329 541</b>	<b>251 931</b>
Reservering enligt stadgar	77 610	77 610
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>407 151</b>	<b>329 541</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 608 000	3 696 000	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 168 000	3 201 000	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	1,840 %	4 300 000	4 300 000	2010-02-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 076 000</b>	<b>11 197 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-121 000</b>	<b>-121 000</b>	
		<b>10 955 000</b>	<b>11 076 000</b>	

<b>Not 10</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Värme	38 195	32 743
Extern revisor	12 875	12 250
Ränta	36 822	55 820
Vatten	3 160	0
EL	4 226	0
Snöröjning	6 581	0
Städning	0	2 500
	<b>101 859</b>	<b>103 313</b>

STOCKHOLM den 31 / 3 2010



Eva Gräslund  
Ledamot



Martin Johannsson  
Ledamot

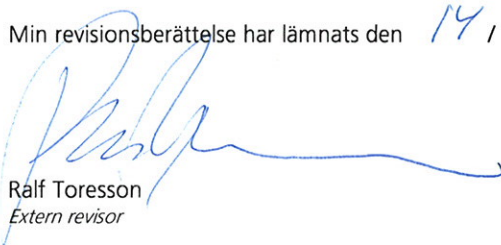


Per-Inge Olsson  
Ledamot



Anna Wilde  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2010



Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Org nr 769605-6394

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2010



Ralf Toresson

