

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

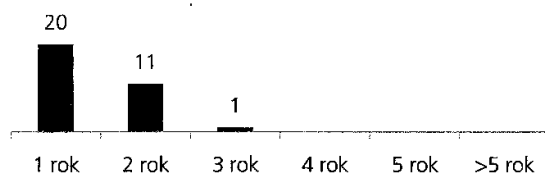
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 837 kvadratmeter, varav 1 492 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 345 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



u

W
AN
EG
M.J

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Planerat avslut jan 2013
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört jan 2012
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Fasad & Fönster renovering	2009 - 2010	Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
Energideklaration	2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Tim Edvard Max Biörck Eliasson	Suppleant
Sven Tommy Österlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Alvin Argus	Sammankallande
Suzanne Lundgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-28.

W
AW
EB
M.J.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året avslutades mätning samt installation av nytt kablage och lågenergi belysning i entré och trapphus.

Utbyte av den gamla fjärrvärme undercentralen samt installation av automatisk avgasning påbörjades under december.

Föreningen bytte städfirma i november.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

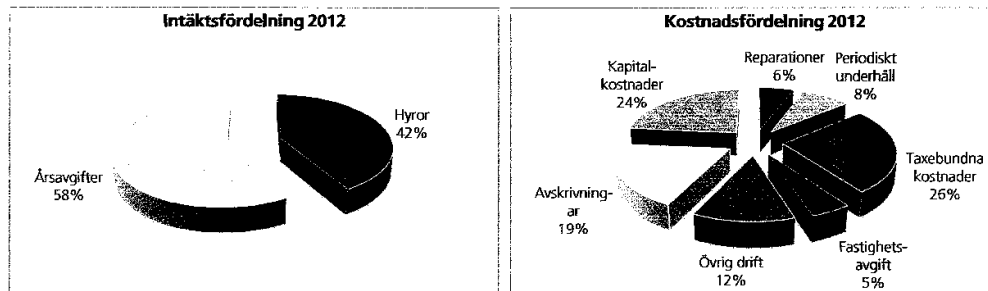
Övrig information

Föreningen kommer att överta en av hyreslägenheterna under 2013.

Föreningens ekonomi

En amortering på ett av lånen har gjorts med 800 000 SEK.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 492 kvm bostäder och 345 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	670	669	669
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 113	7 788	7 887	8 385
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	30	28
Värmekostnad/kvm totalyta	176	164	176	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	18	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	214	227	192	210

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

W

W EBr
M.J. AW

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-71 074
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 236 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 829
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 409 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkstas	188 000
att i ny räkning överförs	-1 221 484

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

W

M.J. W
W EGT

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 599 209	1 604 363
Övriga rörelseintäkter		790	8 295
		1 599 999	1 612 658
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-80 509	-116 885
Reparationer		-97 228	-33 969
Periodiskt underhåll		-138 263	-112 500
Taxebundna kostnader		-435 845	-413 635
Övriga driftskostnader		-35 853	-35 868
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-83 110	-78 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 841	-111 139
Avskrivningar		-322 661	-323 341
		-1 282 310	-1 225 876
RÖRELSERESULTAT		317 689	386 781
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 976	4 482
Räntekostnader		-392 739	-416 988
		-388 763	-412 506
ÅRETS RESULTAT		-71 074	-25 724

W

M. J. MW
TT 2011

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 458 283	31 780 944
Pågående byggnation	Not 4	218 250	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		31 676 533	31 780 944
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 679 333	31 783 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		17 078	5 794
Övriga fordringar		54 526	61 626
Förutbetalda kostnader	Not 6	28 230	25 890
		99 834	93 310
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		339	2 508
SBC klientmedel i SHB		1 240 651	2 188 634
		1 240 990	2 191 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 340 824	2 284 452
SUMMA TILLGÅNGAR		33 020 157	34 068 196

kw

EB
M. J. AW

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 187 329	21 187 329
Upplåtelseavgifter		2 342 711	2 342 711
Fond för yttre underhåll	Not 8	497 361	395 532
		24 027 401	23 925 572
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 338 410	-1 210 857
Årets resultat		-71 074	-25 724
		-1 409 484	-1 236 581
SUMMA EGET KAPITAL		22 617 917	22 688 991
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 742 500	10 680 000
		9 742 500	10 680 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	137 500	137 500
Leverantörsskulder		163 896	162 675
Skatteskulder		164 204	168 834
Upplupna kostnader	Not 10	103 870	101 954
Förutbetalda avgifter och hyror		90 270	128 242
		659 740	699 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 002 157	34 068 196
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 802 000	11 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

u

W EBr
AW
MJ

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	930 932	930 960
Hysesintäkter	668 276	673 403
	1 599 209	1 604 363

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	33 316	33 271
Fastighetsskötsel enl beställn	8 989	32 907
Städning entreprenad	29 650	32 178
Mattvätt/Hyrmattor	5 299	3 649
Hissbesiktning	1 351	1 315
Gård	119	275
Serviceavtal	0	6 433
Förbrukningsmateriel	1 785	6 857
	80 509	116 885

Reparationer		
Tvättstuga	25 535	11 588
Entré/trapphus	5 769	1 119
Lås	2 053	800
VVS	2 481	12 005
Elinstallationer	49 956	0
Hiss	11 434	6 923
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 534
	97 228	33 969

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	85 000	112 500
VVS	53 263	0
	138 263	112 500

M. J. W
E. J. W

	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	41 453	46 759
Värme	322 432	301 750
Vatten	41 022	38 411
Sophämtning/renhållning	26 898	22 915
Grovsopor	4 040	3 800
	435 845	413 635
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 781	19 796
Kabel-TV	16 072	16 072
	35 853	35 868
Fastighetskatt/Kommunal avgift	83 110	78 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 157	2 015
Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
Förvaltningsarvode	61 835	59 218
Förvaltningsarvodena övriga	4 250	3 813
Administration	2 154	12 648
Konsultarvode	0	15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	88 841	111 139
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	81 537	82 217
Förbättringar	241 124	241 124
	322 661	323 341
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 282 310	1 225 876
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 258 880	32 412 468
Nyanskaffningar	0	1 846 412
Utgående anskaffningsvärde	34 258 880	34 258 880
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 477 936	-2 154 595
Årets avskrivningar enligt plan	-322 661	-323 341
Utgående avskrivning enligt plan	-2 800 597	-2 477 936
Planenligt restvärde vid årets slut	31 458 283	31 780 944
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 223 000	16 223 000
Taxeringsvärde mark	17 720 000	17 720 000
	33 943 000	33 943 000

M. J. M. J.
T. E. G.

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	3 943 000	3 943 000
	33 943 000	33 943 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	218 250	0
	218 250	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 276	37 276
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 276	37 276
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-37 276	-37 276
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 276	-37 276
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	21 862	19 157
Kabel TV	4 018	4 018
Städning	0	2 715
Vatten	2 350	0
	28 230	25 890

u

M. K. MW
EGY

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 187 329	0	0	21 187 329
Upplåtelseavgifter	2 342 711	0	0	2 342 711
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	497 361	101 829	0	395 532
Summa bundet eget kapital	24 027 401	101 829	0	23 925 572
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 338 410	-101 829	-25 724	-1 210 857
Årets resultat	-71 074	-71 074	25 724	-25 724
Summa ansamlad förlust	-1 409 484	-172 903	0	-1 236 581
Summa eget kapital	22 617 917	-71 074	0	22 688 991

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	395 532	418 980
Reservering enligt stadgar	101 829	101 829
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-125 277
Vid årets slut	497 361	395 532

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 344 000	3 432 000	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 036 000	3 085 500	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	3,400 %	3 500 000	4 300 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		9 880 000	10 817 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-137 500	-137 500	
		9 742 500	10 680 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 055 000 Kr.

W

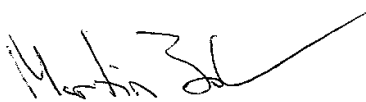
MJ - [signature]
TA EGI

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	3 481	3 933
Värme	46 594	34 487
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	39 795	46 758
Fastighetsskötsel	0	2 776
	103 870	101 954

STOCKHOLM den 11/2 2013




Eva Kristina Gräslund
Ledamot



Tor Martin Johannsson
Ledamot

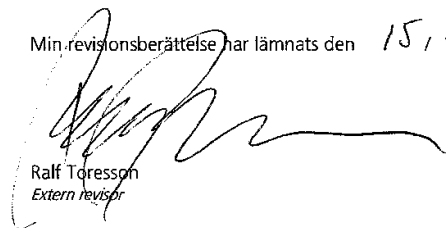


Per-Inge Olsson
Ledamot



Anna Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2013



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Erstagatan 23 ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 mars 2013


Ralf Toresson