



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2020-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Elmar Mothes	Ordförande
Ulrica Elisabeth Dohnhammar	Ledamot
Peter Fredrik Mickael Folkesson	Ledamot

Eva Kristina Gräslund	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Suzanne Lundgren	Sammanställande
Inga-Britt Österlind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

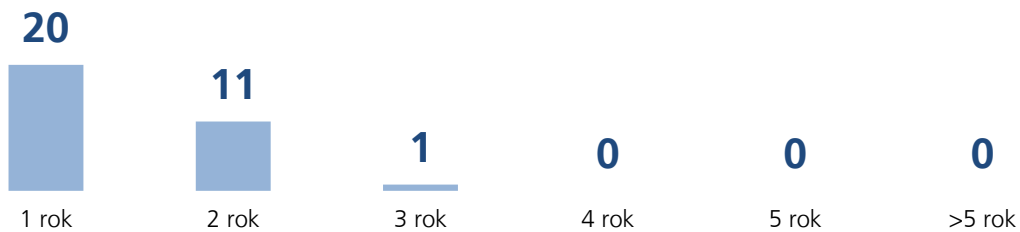
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 838 m², varav 1 493 m² utgör lägenhetsyta och 345 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 m ²	5 år
Kemtält	75 m ²	3 år
Restaurang	177 m ²	3 år

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Sista åtgärderna
OVK	2019	Start av OVK
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten	2018	Genomfört
Spolning av alla stammar	2018	Genomfört
Byte av rör källare	2016	Avslutat 2016
Takrenovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration/Radonmätning	2021	
Renovering av bakgården	2021	
Hissrenovering	2021	Hisskorg

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

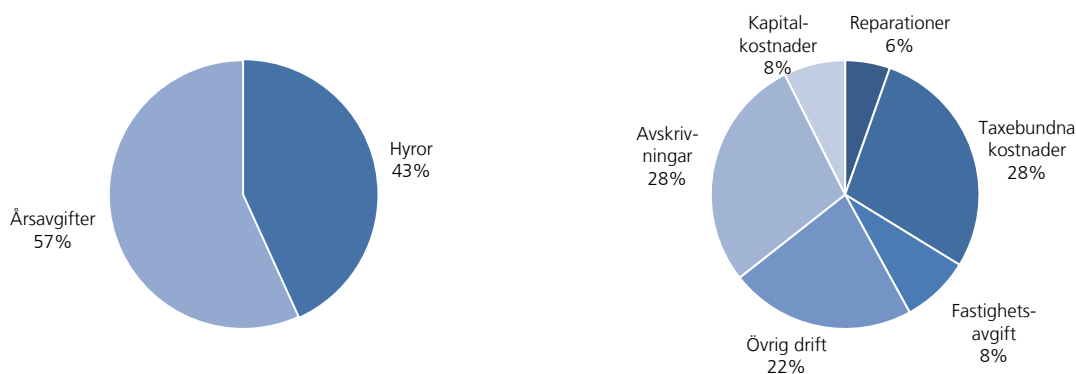
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 018 321	3 415 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 674 768	1 664 787
Finansiella intäkter	0	44
Minskning kortfristiga fordringar	49 080	42 235
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 579
	1 723 848	1 780 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	831 109	1 049 065
Finansiella kostnader	94 760	114 855
Minskning av långfristiga skulder	14 000	14 000
Minskning av kortfristiga skulder	118 615	0
	1 058 484	1 177 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 683 685	4 018 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	665 364	602 725

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den planerade OVK som startade 2019 blev färdigställd 2020 av Peter Sotare AB, OVK är nu godkänd för fastigheten i 5 år.

Ellevio har bytt till nya elmätare för samtliga lägenheter och lokaler

Den planerade Hissrenoveringen samt renovering av innergården som planerades för 2020 har senarelagts pga. Covid-19 pandemin.

Vi hoppas och planerar för att dessa skall gå att utföra under 2021

Föreningen har hyresreducerat för pandemins påverkan på Tobak och Sofia kem, föreningen har erhållit bidrag från staten för detta. Hyresreduceringen har påkallats efter förfrågan från respektive verksamhet.

Föreningen har också fått skadestånd för tunnelbanebygget som går under vår tomt.

Det har genomförts en besiktning av fastigheten/lägenheterna pga. tunnelbanebygget samt monterats en vibrationsmätare i källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	9 509	9 389	9 085	9 062
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 855	5 865	5 875	5 896
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	134	140	142	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	28	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	62	53	51
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	385	137	389	375
Nettoomsättning (tkr)	1 629	1 663	1 640	1 638

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 493 m² bostäder och 345 m² lokaler.

Förändringar 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	21 643 891	0	0	21 643 891
Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	0	3 236 149
Fond för yttre underhåll	845 168	178 000	0	667 168
S:a bundet eget kapital	25 725 208	178 000	0	25 547 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-684 742	-178 000	137 052	-643 794
Årets resultat	385 040	385 040	-137 052	137 052
S:a ansamlad förlust	-299 702	207 040	0	-506 742
S:a eget kapital	25 425 506	385 040	0	25 040 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	385 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-506 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 000
summa balanserat resultat	-299 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-299 702
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 629 045	1 663 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 723	1 400
Summa rörelseintäkter		1 674 768	1 664 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-723 525	-937 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 584	-111 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 859	-363 859
Summa rörelsekostnader		-1 194 968	-1 412 924
RÖLSERESULTAT		479 800	251 863
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 760	-114 855
Summa finansiella poster		-94 760	-114 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385 040	137 052
ÅRETS RESULTAT		385 040	137 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	29 325 912	29 681 521
Inventarier	Not 9	11 000	19 250
Summa materiella anläggningstillgångar		29 336 912	29 700 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 339 712	29 703 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 702 223	3 087 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 306	0
Summa kortfristiga fordringar		3 703 529	3 087 245
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		981 546	981 546
Summa kassa och bank		981 546	981 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 685 075	4 068 791
SUMMA TILLGÅNGAR		34 024 787	33 772 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 13	845 168	667 168
Summa bundet eget kapital		25 725 208	25 547 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-684 742	-643 794
Årets resultat		385 040	137 052
Summa fritt eget kapital		-299 702	-506 742
SUMMA EGET KAPITAL		25 425 506	25 040 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 831 950	0
Summa långfristiga skulder		4 831 950	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 465 000	8 310 950
Leverantörsskulder		45 906	51 732
Skatteskulder		107 058	198 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	149 367	170 566
Summa kortfristiga skulder		3 767 331	8 731 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 024 787	33 772 362

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	949 759	949 759
	Hyror bostäder	111 734	111 734
	Hyror lokaler	610 962	601 857
	Hysesrabatt	-43 444	0
	Öresutjämning	34	37
		1 629 045	1 663 387

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	18 838	0
	Övriga intäkter	26 885	1 400
		45 723	1 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 860	37 020
	Fastighetsskötsel beställning	3 500	1 531
	Snöröjning/sandning	3 750	16 500
	Städning entreprenad	30 969	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	6 728	6 586
	Sotning	11 944	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 493
	Hissbesiktning	5 065	1 786
	Serviceavtal	7 106	6 855
	Förbrukningsmateriel	2 825	1 519
	Teleport/hissanläggning	1 617	1 560
		111 364	142 850
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	18 002
	Lås	0	952
	VVS	43 591	613
	Ventilation	5 750	122 144
	Elinstallationer	1 438	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 328	1 369
	Hiss	6 219	51 913
	Fönster	2 569	0
		69 895	194 993
	Taxebundna kostnader		
	El	43 000	49 546
	Värme	245 617	257 388
	Vatten	45 418	51 914
	Sophämtning/renhållning	31 045	35 624
		365 080	394 472
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 642	39 811
	Kabel-TV	17 486	17 166
		70 128	56 977
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 058	148 178
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	723 525	937 470
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	500
	Tele- och datakommunikation	5 123	4 936
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	80 348	79 126
	Administration	1 565	2 140
	Konsultarvode	0	2 920
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		107 584	111 595

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	274 071
	Inventarier	8 250	8 250
		363 859	363 859
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 917 831	34 917 831
	Utgående anskaffningsvärde	34 917 831	34 917 831
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 236 310	-4 880 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-355 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 591 919	-5 236 310
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 325 912	29 681 521
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 085 000	24 085 000
	Taxeringsvärde mark	35 248 000	35 248 000
		59 333 000	59 333 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 200 000	53 200 000
	Lokaler	6 133 000	6 133 000
		59 333 000	59 333 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 527	78 527
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 527	78 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 277	-51 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 250	-8 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 527	-59 276
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 000	19 251

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		84	50 470	
	Klientmedel hos SBC		3 702 139	3 036 775	
			3 702 223	3 087 245	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Elinstallationer		1 306	0	
			1 306	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		667 168	489 168	
	Reservering enligt stadgar		178 000	178 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		845 168	667 168	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,750 %	4 831 950	4 831 950	2022-11-16
	Nordea	0,814 %	3 465 000	3 479 000	2021-11-22
	Summa skulder till kreditinstitut		8 296 950	8 310 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 465 000	-8 310 950	
			4 831 950	0	
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckningar		11 802 000	11 802 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 146 950 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 714	9 709
	Avgifter och hyror	142 653	144 532
	Vatten	0	8 671
	Sophämtning/Renhållning	0	7 654
		149 367	170 566

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av återstående punkter avs. OVK 2020 kommer göras .

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27, 3 2021



Thomas Elmar Mothes
Ordförande

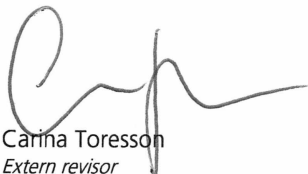


Ulrica Elisabeth Dohnhammar
Ledamot



Peter Fredrik Mickael Folkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14, 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

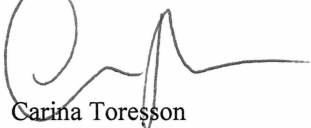
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/4 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	949 000	949 759	949 000
Hyror bostäder	111 000	111 734	111 000
Hyror lokaler	610 000	610 962	591 000
Hyresrabatt	0	-43 444	0
Öresutjämning	0	34	0
Extra statligt stöd	0	18 838	0
Övriga intäkter	0	26 885	0
	1 670 000	1 674 768	1 651 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 000	-37 860	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-3 500	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 750	-10 000
Städning entreprenad	-32 000	-30 969	-32 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 728	-7 000
Sotning	0	-11 944	-11 000
Hissbesiktning	-2 000	-5 065	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-7 106	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 825	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 617	-1 000
	-106 000	-111 364	-119 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-102 000	0	-63 000
VVS	0	-43 591	0
Ventilation	0	-5 750	0
Elinstallationer	0	-1 438	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 328	0
Hiss	0	-6 219	0
Fönster	0	-2 569	0
	-102 000	-69 895	-63 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	-200 000	0	-200 000
Fönster	0	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	-150 000
	-400 000	0	-380 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-43 000	-47 000
Värme	-268 000	-245 617	-272 000
Vatten	-52 000	-45 418	-51 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-31 045	-42 000
	-410 000	-365 080	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-52 642	-36 000
Kabel-TV	-18 000	-17 486	-18 000
	-60 000	-70 128	-54 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-107 058	-105 423
	-106 000	-107 058	-105 423

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 123	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 569	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 348	-81 000
Administration	-2 000	-1 565	-2 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 090	-5 000
	-116 000	-107 584	-111 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-82 000	-81 537	-82 000
Förbättringar	-275 000	-274 071	-275 000
Inventarier	-9 000	-8 250	-9 000
	-366 000	-363 859	-366 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 666 000	-1 194 968	-1 610 423
RÖRELSERESULTAT	4 000	479 800	40 577
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-111 000	-94 256	-111 000
Räntekostnader skattekonto	0	-504	0
	-111 000	-94 760	-111 000
RESULTAT	-107 000	385 040	-70 423

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se