



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Torsdag den 22 maj 2008
Tidpunkt: 18:30
Lokal: Restaurang Fräcka Halvpannan

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärenden skall anges.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm 6 mars 2008

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ERSTAGATAN 23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ERSTAGATAN 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 byggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
20	11	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - BK Fastighetsservice AB

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Högst fem lägenheter tillåts vara uthyrda samtidigt om det ej finns särskilda skäl som motiverar ett undantag.

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

m

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Grenås	Ledamot
Eva Gräslund	Ledamot
Per-Inge Olsson	Ledamot
Anna Wilde	Ledamot
Nicklas Durling	Suppleant
Viktor Johannsson	Suppleant
Radovan Raicevic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson Toresson Revision AB Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Eva Gräslund.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under mars månad genomfördes en totalrenovering av hissen.

Hissmotorn och styrelektronik byttes.

Föreningens ekonomi

Nycketal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	670	582	510
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 568	8 659	8 751	8 818
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	32	41
Värmekostnad/kvm totalyta	152	158	153	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	14	23	21

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 8 042 549 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	- 72 711:07
ansamlad förlust	- 1 041 901:56
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 77 610:00
	- 1 192 222:63

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 1 192 222:63

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

h

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2007

2006

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 527 177	1 508 010
Övriga rörelseintäkter		1 360	8 756
		<u>1 528 537</u>	<u>1 516 766</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-73 858	-61 384
Reparationer		-245 366	-55 737
Periodiskt underhåll		0	-70 158
Taxebundna kostnader		-379 173	-368 665
Övriga driftskostnader		-29 139	-26 059
Fastighetsskatt		-97 100	-110 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 302	-110 721
Avskrivningar		-256 260	-256 259
		<u>-1 163 198</u>	<u>-1 059 582</u>

RÖRELSERESULTAT

365 339

457 184

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 743	1 348
Räntekostnader		-439 351	-388 054
		<u>-437 608</u>	<u>-386 706</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-72 269

70 478

SKATT

Statlig inkomstskatt		-442	-54 297
		<u>-442</u>	<u>-54 297</u>

ÅRETS RESULTAT

-72 711

16 181

~

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 004 286	31 253 091
Maskiner och inventarier	Not 4	7 456	14 911
		<u>31 011 742</u>	<u>31 268 002</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 014 542	31 270 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 565	6 229
Övriga fordringar		175 182	189 689
Förutbetalda kostnader	Not 5	20 441	21 787
		<u>197 188</u>	<u>217 705</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		38	48
SBC klientmedel i SHB		422 119	470 333
		<u>422 157</u>	<u>470 381</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		619 344	688 086
SUMMA TILLGÅNGAR		31 633 886	31 958 888

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 247 020	20 247 020
Upplåtelseavgifter		483 020	483 020
Fond för yttre underhåll	Not 7	251 931	174 321
		20 981 971	20 904 361
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 119 512	-1 058 083
Årets resultat		-72 711	16 181
		-1 192 223	-1 041 902
SUMMA EGET KAPITAL		19 789 748	19 862 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 197 000	11 318 000
		11 197 000	11 318 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	121 000	121 000
Leverantörsskulder		86 613	106 428
Skatteskulder		262 439	345 014
Övriga kortfristiga skulder		3 684	3 142
Upplupna kostnader	Not 9	63 000	100 334
Förutbetalda avgifter och hyror		110 402	102 511
		647 138	778 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 633 886	31 958 888
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 802 000	11 802 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

4

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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	2,5%	2,5%
Inventarier	20%	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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	884 832	884 832
Hysesintäkter	642 345	623 178
	1 527 177	1 508 010

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	26 769	25 483
Fastighetsskötsel enl beställn	9 779	2 687
Städning entreprenad	17 667	23 750
Mattvätt/Hyrmattor	3 503	3 451
Sotning	6 202	0
Hissbesiktning	4 026	0
Hiss	4 928	4 058
Förbrukningsmateriel	984	1 955
	73 858	61 384

	2007	2006
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	933
Lokaler	10 756	0
Tvättstuga	0	12 447
Soprum/sophus	4 791	0
VVS	14 807	5 604
Värmeanläggning	5 484	29 814
Ventilation	7 304	0
Elinstallationer	0	1 850
Hiss	202 224	0
Fasad	0	5 089
	245 366	55 737
Periodiskt underhåll		
Hiss	0	70 158
	0	70 158
Taxebundna kostnader		
El	37 870	36 552
Värme	280 097	286 491
Vatten	34 369	25 748
Sophämtning	16 524	15 530
Grovsopor	9 375	2 458
Snöröjning	0	1 886
Klottersanering	938	0
	379 173	368 665
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 279	11 387
Kabel-TV	14 860	14 672
	29 139	26 059
Fastighetsskatt	97 100	110 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	4 059	0
Postbefordran	0	259
Inkasso/betalningsföreläggande	0	560
Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 250
Förvaltningsarvode	51 831	49 722
Arvode SBC övrigt	0	6 250
Juridik	3 125	9 125
Administration	3 142	3 105
Korttidsinventarier	0	24 720
Konsultarvode	3 625	0
Föreningsavgifter	0	460
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	4 270
	82 302	110 721
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

h

	2007	2006
Avskrivningar		
Byggnad	81 537	81 537
Förbättringar	167 267	167 267
Inventarier	7 455	7 455
	<u>256 260</u>	<u>256 259</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 163 198	1 059 582
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 412 468	32 412 468
Utgående anskaffningsvärde	<u>32 412 468</u>	<u>32 412 468</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 159 377	-910 573
Årets avskrivningar enligt plan	-248 805	-248 804
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 408 182</u>	<u>-1 159 377</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	31 004 286	31 253 091
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 830 000	9 174 000
Taxeringsvärde mark	13 040 000	10 186 000
	<u>25 870 000</u>	<u>19 360 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 800 000	16 600 000
Lokaler	3 070 000	2 760 000
	<u>25 870 000</u>	<u>19 360 000</u>
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 276	37 276
Utgående anskaffningsvärde	<u>37 276</u>	<u>37 276</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22 365	-14 910
Årets avskrivningar enligt plan	-7 455	-7 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-29 820</u>	<u>-22 365</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	7 456	14 911
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsförsäkring	14 125	13 802
Kabel TV	3 816	3 715
Ekonomisk förening	0	4 270
Städning enligt avtal	2 500	0
	<u>20 441</u>	<u>21 787</u>

**Not 6
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	20 247 020	0	0	20 247 020
Upplåtelseavgifter	483 020	0	0	483 020
Fond för yttre underhåll enligt not	251 931	77 610	0	174 321
Summa bundet eget kapital	20 981 971	77 610	0	20 904 361
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 119 512	-77 610	16 181	-1 058 083
Årets resultat	-72 711	0	-16 181	16 181
Summa fritt eget kapital	-1 192 223	-77 610	0	-1 041 902
Summa eget kapital	19 789 748	0	0	19 862 459

2007

2006

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	174 321	168 279
Reservering enligt stadgar	77 610	58 080
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-52 038
Vid årets slut	251 931	174 321

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	3,83 %	3 784 000	3 872 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	3,83 %	3 234 000	3 267 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	4,39 %	4 300 000	4 300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		11 318 000	11 439 000	

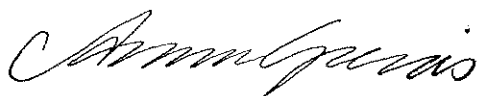
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-121 000	-121 000
	11 197 000	11 318 000

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna kostn extern revisor	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	50 000	44 680
Upplupen elkostnad	0	8 039
Upplupet förvaltningsarvode	0	3 125
Upplupen värmekostnad	0	31 490
	63 000	100 334

STOCKHOLM den 31/3 2008



Anna Grenås
Ledamot



Eva Gräslund
Ledamot

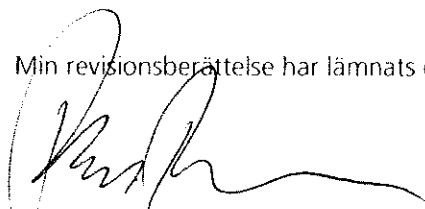


Per-Inge Olsson
Ledamot



Anna Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2008



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 2007. 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 ersättningsskyldig 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 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.

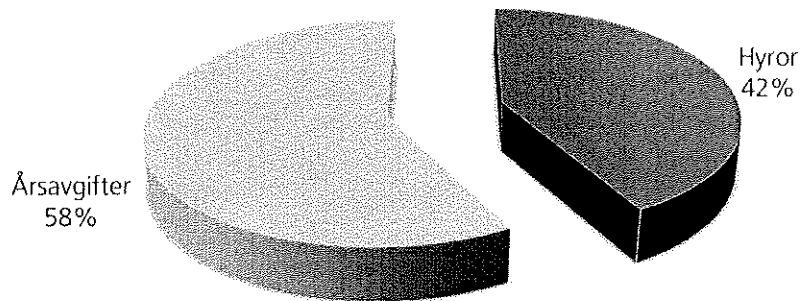
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2008



Ralf Toresson

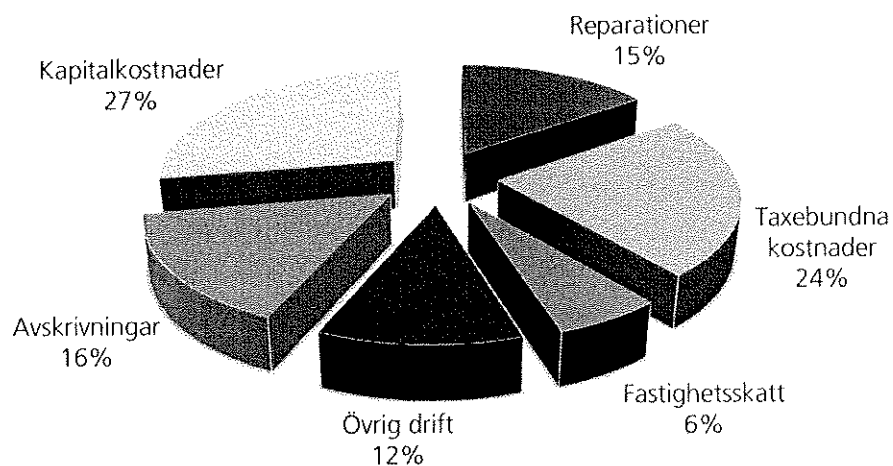
Intäktsfördelning 2007



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 862 kr	Årsavgifter	593 kr
-------	----------	-------------	--------

Kostnadsfördelning 2007



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	134 kr	Taxebundna kostnader	206 kr
Fastighetskatt	53 kr	Övrig drift	101 kr
Avskrivningar	139 kr	Kapitalkostnader	239 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1492 kvm bostäder och 345 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	885 000	884 832	885 000
Hyror bostäder	198 000	195 975	191 000
Hyror lokaler	475 000	446 370	438 000
Övriga intäkter	700	1 360	0
	1 558 700	1 528 537	1 514 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-28 000	-26 769	-26 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	-9 779	-5 000
Snöröjning	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-30 000	-17 667	-36 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 503	-4 000
Sotning	0	-6 202	0
Hissbesiktning	0	-4 026	0
Myndighetstillsyn	-17 000	0	0
Hiss	-5 000	-4 928	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-984	-5 000
	-114 000	-73 858	-101 000
Reparationer			
Lokaler	0	-10 756	0
Soprum/sophus	0	-4 791	0
VVS	0	-14 807	0
Värmeanläggning	0	-5 484	0
Ventilation	0	-7 304	0
Hiss	0	-202 224	0
Övrigt	-50 000	0	-50 000
	-50 000	-245 366	-50 000
Periodiskt underhåll			
Övrigt	-50 000	0	-50 000
	-50 000	0	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-37 870	-60 000
Värme	-288 000	-280 097	-280 000
Vatten	-36 000	-34 369	-36 000
Sophämtning	-19 000	-16 524	-16 000
Grovsopor	-5 000	-9 375	-3 000
Klottersanering	-1 000	-938	0
	-390 000	-379 173	-395 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-14 279	-15 000
Kabel-TV/Satellit-TV	-16 000	-14 860	-16 000
	-30 000	-29 139	-31 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-69 500	-97 100	-97 000
	-69 500	-97 100	-97 000

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Administrativa kostnader			
Telefon	-1 800	-4 059	0
Inkasso/betalningsföreläggande	0	0	-500
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 250	-14 000
Stämma	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 831	-51 000
Arvode SBC övrigt	-3 000	0	-3 000
Juridik	-5 000	-3 125	-5 000
Administration	-3 000	-3 142	-3 000
Korttidsinventarier	0	0	-500
Konsultarvode	0	-3 625	0
Medlemsavgift SBC ek för	-4 500	-4 270	-4 500
	-84 300	-82 302	-82 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-81 500	-81 537	-81 500
Förbättringar	-167 300	-167 267	-167 300
Inventarier	-7 500	-7 455	-7 500
	-256 300	-256 260	-256 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 044 100	-1 163 198	-1 062 800
RÖRELSERESULTAT	514 600	365 339	451 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	1 583	300
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	160	0
Låneräntor	-468 000	-436 087	-433 000
Ränta checkräkning	0	-2 510	0
Övriga räntekostnader	0	0	-2 500
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-754	-500
	-468 500	-437 608	-435 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	46 100	-72 269	15 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-442	0
	0	-442	0
RESULTAT	46 100	-72 711	15 500