



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Erstagatan 23**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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 Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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 2000-04-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

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

Peter Fredrik Mickael Folkesson	Suppleant
Sven Tommy Österlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Suzanne Lundgren	Sammanställande
Inga-Britt Österlind	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-27.

### 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

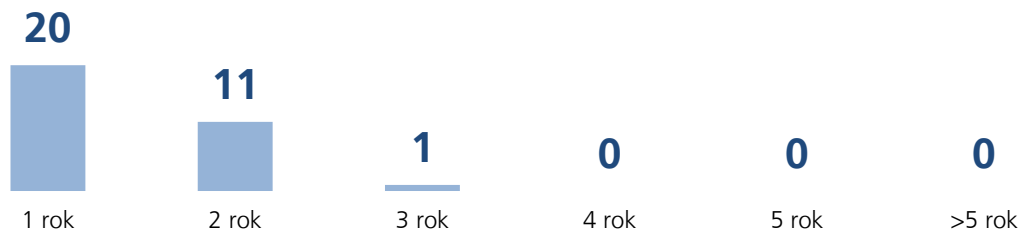
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 837 m<sup>2</sup>, varav 1 492 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 345 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	5 år
Kemtvätt	75 m <sup>2</sup>	3 år
Restaurang	177 m <sup>2</sup>	3 år

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat jan 2013
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört jan 2012
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Fasad & Fönster reovering	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

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

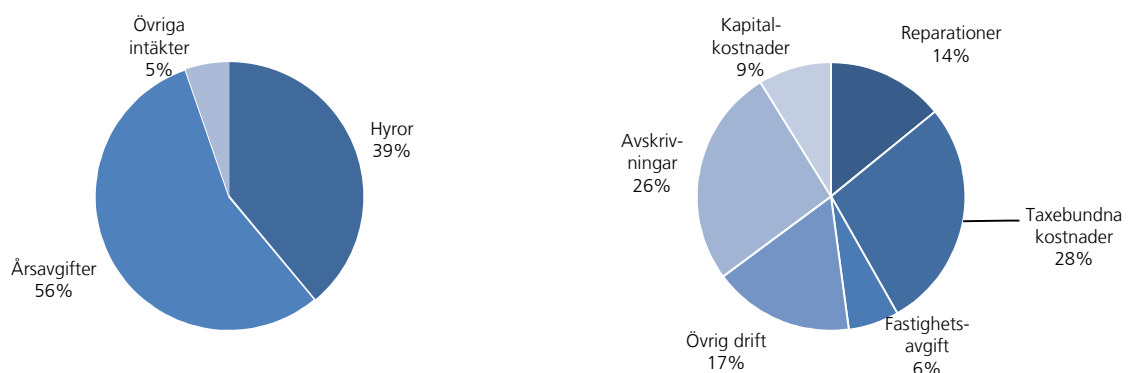
### Föreningens ekonomi

Föreningen amorterade under året 1 MSEK på lånen vilket medför sänkta räntekostnader.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 292 549</b>	<b>2 778 234</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 703 157	1 583 060
Finansiella intäkter	4 180	20 215
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 607
Ökning av kortfristiga skulder	0	148 726
	<b>1 707 337</b>	<b>1 786 608</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	877 699	1 508 698
Finansiella kostnader	120 050	214 094
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	412 000
Ökning av kortfristiga fordringar	88 892	0
Minskning av långfristiga skulder	1 125 125	137 500
Minskning av kortfristiga skulder	121 427	0
	<b>2 333 193</b>	<b>2 272 292</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 666 693</b>	<b>2 292 549</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-625 856</b>	<b>-485 684</b>

\*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	8 732	8 329	8 182	6 426
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 984	6 778	6 875	7 113
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	24	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	123	157	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	117	163	214
Soliditet (%)	73	70	70	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	-455	106	-71
Nettoomsättning (tkr)	1 613	1 581	1 568	1 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 492 m<sup>2</sup> bostäder och 345 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	353 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 945
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 015 403</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 015 403</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 613 400	1 581 267
Övriga rörelseintäkter	Not 2	89 757	1 793
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 703 157</b>	<b>1 583 060</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-779 516	-1 424 391
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 183	-84 307
Avskrivningar	Not 5	-355 609	-335 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 233 308</b>	<b>-1 843 706</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>469 849</b>	<b>-260 647</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 180	20 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 050	-214 094
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 870</b>	<b>-193 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>353 979</b>	<b>-454 526</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 6	31 103 956	31 047 564
Pågående byggnation	Not 7	0	412 000
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 103 956</b>	<b>31 459 564</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 106 756</b>	<b>31 462 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	777 216	1 407 452
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	89 396	390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 612</b>	<b>1 407 842</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		944 084	939 818
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>944 084</b>	<b>939 818</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 810 696</b>	<b>2 347 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 917 452</b>	<b>33 810 025</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 13	108 945	506 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 988 985</b>	<b>25 386 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 369 382	-1 312 171
Årets resultat		353 979	-454 526
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 015 403</b>	<b>-1 766 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 973 582</b>	<b>23 619 603</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 342 375	9 467 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 342 375</b>	<b>9 467 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	137 500	137 500
Leverantörsskulder		153 764	301 902
Skatteskulder		165 020	163 964
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	145 211	119 556
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>601 495</b>	<b>722 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 917 452</b>	<b>33 810 025</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	11 802 000	11 802 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	949 759	948 240
	Hyror bostäder	111 734	111 734
	Hyror lokaler	551 864	521 247
	Öresutjämning	43	46
		<b>1 613 400</b>	<b>1 581 267</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	89 396	0
	Övriga intäkter	361	1 793
		<b>89 757</b>	<b>1 793</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 316	33 316
	Fastighetsskötsel beställning	7 337	6 463
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 000
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	6 073	5 968
	Sotning	1 604	3 823
	Hissbesiktning	1 490	4 127
	Myndighetstillsyn	0	2 040
	Gård	0	628
	Serviceavtal	7 200	7 059
	Förbrukningsmateriel	0	549
		<b>87 020</b>	<b>94 973</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	55 439	8 607
	Sophantering/återvinning	0	344
	Källare	0	9 413
	Entré/trapphus	0	33 000
	Lås	800	800
	VVS	0	13 631
	Hiss	24 431	17 923
	Fönster	5 544	0
	Vattenskada	104 396	0
		<b>190 610</b>	<b>83 718</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	753 131
		<b>0</b>	<b>753 131</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 667	36 353
	Värme	261 849	225 399
	Vatten	37 931	42 263
	Sophämtning/renhållning	31 124	29 022
	Grovsopor	4 600	6 775
		<b>374 171</b>	<b>339 812</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 626	50 563
	Kabel-TV	16 163	20 100
		<b>44 789</b>	<b>70 663</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 926</b>	<b>82 094</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>779 516</b>	<b>1 424 391</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	0	926
	Tele- och datakommunikation	2 754	2 311
	Inkassering avgift/hyra	1 025	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	-125
	Föreningskostnader	465	188
	Styrelseomkostnader	0	199
	Förvaltningsarvode	69 138	67 384
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	2 184	2 024
	Konsultarvode	254	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	9 600
		<b>98 183</b>	<b>84 307</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	253 471
		<b>355 609</b>	<b>335 009</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 505 831	34 505 831
	Nyanskaffningar	412 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 917 831</b>	<b>34 505 831</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 458 267	-3 123 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-335 009
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 813 875</b>	<b>-3 458 267</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 103 956</b>	<b>31 047 564</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 235 000	17 235 000
	Taxeringsvärde mark	19 080 000	19 080 000
		<b>36 315 000</b>	<b>36 315 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 000 000	32 000 000
	Lokaler	4 315 000	4 315 000
		<b>36 315 000</b>	<b>36 315 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	412 000
		<b>0</b>	<b>412 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	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>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-37 276	-37 276	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 276</b>	<b>-37 276</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Skattekonto	54 607	54 721	
	Klientmedel hos SBC	722 609	1 352 731	
		<b>777 216</b>	<b>1 407 452</b>	
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Upplupna ränteintäkter	0	390	
	Upplupen försäkringsersättning	89 396	0	
		<b>89 396</b>	<b>390</b>	
<b>Not 12</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	21 643 891	0	21 643 891
	Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	3 236 149
	Fond för yttre underhåll	108 945	108 945	506 260
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 988 985</b>	<b>108 945</b>	<b>25 386 300</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>			
	Balanserat resultat	-1 369 382	-108 945	-1 312 171
	Årets resultat	353 979	353 979	-454 526
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 015 403</b>	<b>245 034</b>	<b>-1 766 697</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 973 582</b>	<b>353 979</b>	<b>23 619 603</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	506 260	418 306
	Reservering enligt stadgar	108 945	108 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-506 260	-20 991
	<b>Vid årets slut</b>	<b>108 945</b>	<b>506 260</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,610 %	2 580 000	3 168 000	2016-11-18
	Nordea	0,610 %	2 399 875	2 937 000	2016-11-18
	Nordea	1,880 %	3 500 000	3 500 000	2019-11-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 479 875</b>	<b>9 605 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-137 500	-137 500	
			<b>8 342 375</b>	<b>9 467 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 792 357 kr.


<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	11 925	16 150
	Förutbetalda avgifter och hyror	133 286	103 406
		<b>145 211</b>	<b>119 556</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21/2 2016



Eva Kristina Grönlund  
*Ledamot*

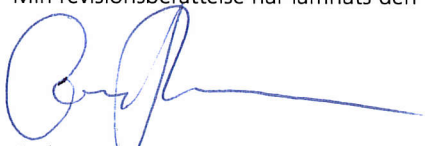


Tor Martin Johannsson  
*Ledamot*



Per-Inge Olsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2016



Carina 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 2015.

#### *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 revisionsd 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 2015.

#### *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 revisionsd 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 föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 mars 2016

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	949 800	949 759	949 800
Hyror bostäder	111 700	111 734	111 700
Hyror lokaler	555 600	551 864	551 700
Öresutjämning	0	43	0
Försäkringsersättning	0	89 396	0
Övriga intäkter	0	361	0
	<b>1 617 100</b>	<b>1 703 157</b>	<b>1 613 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-34 000	-33 316	-34 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-7 337	-10 000
Snöröjning/sandning	0	0	-5 000
Städning entreprenad	-31 000	-30 000	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-6 073	-6 000
Sotning	-2 000	-1 604	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 490	-1 500
Serviceavtal	-7 500	-7 200	-7 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-5 000
	<b>-97 000</b>	<b>-87 020</b>	<b>-99 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-55 439	0
Lås	0	-800	0
Hiss	0	-24 431	0
Fönster	0	-5 544	0
Vattenskada	0	-104 396	0
	<b>-80 000</b>	<b>-190 610</b>	<b>-80 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-38 667	-41 000
Värme	-267 000	-261 849	-286 000
Vatten	-42 000	-37 931	-41 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-31 124	-29 000
Grovsopor	-5 000	-4 600	-5 000
	<b>-386 000</b>	<b>-374 171</b>	<b>-402 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-28 626	-26 000
Kabel-TV	-16 500	-16 163	-16 500
	<b>-43 500</b>	<b>-44 789</b>	<b>-42 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 700	-82 926	-83 000
	<b>-83 700</b>	<b>-82 926</b>	<b>-83 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 700	-2 754	-2 500
Inkassering avgift/hyra	1 000	-1 025	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 875	-14 000
Föreningskostnader	0	-465	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 138	-69 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-3 688	0
Administration	-2 000	-2 184	-2 000
Konsultarvode	-5 000	-254	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	<b>-99 700</b>	<b>-98 183</b>	<b>-92 500</b>



<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-81 500	-81 537	-81 500
Förbättringar	-274 100	-274 071	-271 500
	<b>-355 600</b>	<b>-355 609</b>	<b>-353 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	<b>-1 145 500</b>	<b>-1 233 308</b>	<b>-1 152 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>471 600</b>	<b>469 849</b>	<b>461 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 125	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-110 000	-119 711	-150 000
Räntekostnader skattekonto	0	-339	0
	<b>-110 000</b>	<b>-115 870</b>	<b>-150 000</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>361 600</b>	<b>353 979</b>	<b>311 200</b>