

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ERSTAGATAN 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är 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	4 rok	5 rok	>5 rok
20	11	1			

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
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 UPC / Chello.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 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.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Grenås	Ledamot
Eva Gräslund	Ledamot
Viktor Johannsson	Ledamot
Per-Inge Olsson	Ledamot
Charlotte Wahlström	Ledamot
Nicklas Durling	Suppleant
Jonas Hagenaiër	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Viktor Johannsson och Eva Gräslund.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Delar av föreningens lån har bundits under hösten för att säkerställa stabilitet i föreningens kostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Hissrenovering planeras.

Besiktning av fönster och termostater kommer ske under 2006.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 15% under nästa år.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 7 587 052 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	510	510	455
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 751	8 818	8 884	8 194
Elkostnad/kvm totalyta	32	41	29	20
Värmekostnad/kvm totalyta	151	135	120	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	20	24

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	- 131 473
ansamlad förlust	- 862 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 58 080

Summa - 1 052 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråktas 52 038

att i ny räkning överföres - 1 000 003

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>1 319 348</u>	<u>1 202 704</u>
		1 319 348	1 202 704
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-77 157	-72 942
Reparationer		-39 969	-93 384
Periodiskt underhåll		-52 038	-101 872
Taxebundna kostnader		-426 804	-404 407
Övriga driftskostnader		-29 944	-26 563
Fastighetskatt		-106 506	-102 413
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 352	-69 633
Avskrivningar		<u>-256 259</u>	<u>-258 234</u>
		-1 080 029	-1 129 448
RÖRELSERESULTAT		239 319	73 256
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		398	1 662
Räntekostnader		<u>-289 523</u>	<u>-446 380</u>
		-289 125	-444 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 806	-371 462
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-81 667</u>	<u>-3 698</u>
		-81 667	-3 698
ÅRETS RESULTAT		-131 473	-375 160

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 501 895	31 750 699
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>22 366</u>	<u>29 821</u>
		31 524 261	31 780 520
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 527 061	31 783 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 365	0
Övriga fordringar		106 919	112 262
Förutbetalda kostnader	Not 5	19 019	26 302
Upplupna intäkter		<u>1 614</u>	<u>0</u>
		128 917	138 564
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		48	0
SBC klientmedel i SHB		<u>269 718</u>	<u>305 767</u>
		269 766	305 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		398 683	444 331
SUMMA TILLGÅNGAR		31 925 744	32 227 651
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR 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	<u>168 279</u>	<u>212 071</u>
		20 898 319	20 942 111
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-920 568	-589 200
Årets resultat		<u>-131 473</u>	<u>-375 160</u>
		-1 052 041	-964 360
SUMMA EGET KAPITAL		19 846 278	19 977 751

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>11 439 000</u>	<u>11 560 000</u>
		11 439 000	11 560 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	121 000	88 000
Leverantörsskulder		57 261	111 073
Skatteskulder		294 284	217 451
Övriga kortfristiga skulder		29 815	29 929
Upplupna kostnader	Not 9	58 400	144 299
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>79 706</u>	<u>99 148</u>
		640 466	689 900
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 925 744	32 227 651
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		11 802 000	11 802 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2005	2004
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	2,5%	2,5%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	769 392	673 512
Hysesintäkter	549 956	529 192
	1 319 348	1 202 704

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	24 714	22 038
Fastighetsskötsel enl beställn	5 694	8 951
Städning entreprenad	35 063	32 313
Mattvätt/Hyrmattor	3 391	3 319
Sotning	0	840
Hissbesiktning	0	953
Hiss	6 984	4 528
Förbrukningsmateriel	1 312	0
	77 157	72 942

Reparationer

Lokaler	2 973	0
Tvättstuga	3 813	6 456
Trapphus	0	5 935
Lås	1 305	10 856
VVS	7 197	16 500
Värmeanläggning	0	9 131
Hiss	24 681	36 706
Gård	0	7 800
	39 969	93 384

	2005	2004
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenhet	8 838	0
Tvättstuga	0	40 668
Soprum	8 450	0
Hiss	34 750	0
Tak	0	61 204
	52 038	101 872
Taxebundna kostnader		
El	58 499	74 560
Värme	277 316	248 542
Vatten	40 943	38 355
Sophämtning	22 067	41 626
Grovsopor	8 060	774
Snöröjning	17 319	0
Klottersanering	2 600	550
	426 804	404 407
Övriga driftskostnader		
Försäkring	15 348	12 557
Kabel-TV	14 596	14 006
	29 944	26 563
Fastighetsskatt	106 506	102 413
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	225
Kontorsmateriel	70	0
Postbefordran	1 309	0
Inkasso/betalningsföreläggande	-80	80
Revisionsarvode extern revisor	19 938	10 000
Styrelseomkostnader	147	0
Stämman	730	0
Förvaltningsarvode	48 030	46 484
Arvode SBC övrigt	0	2 500
Juridik	15 438	0
Administration	0	5 930
Korttidsinventarier	1 144	0
Övriga förvaltningskostnader	0	500
Avgift till organisationer	4 626	3 914
	91 352	69 633
Avskrivningar		
Byggnad	81 537	81 537
Förbättringar	167 267	169 242
Inventarier	7 455	7 455
	256 259	258 234
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 080 029	1 129 448

	2005	2004
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 412 468	32 333 461
Nyanskaffningar	0	79 007
Utgående anskaffningsvärde	32 412 468	32 412 468
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-661 769	-410 990
Årets avskrivningar enligt plan	-248 804	-250 779
Utgående avskrivning enligt plan	-910 573	-661 769
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 174 000	9 174 000
Taxeringsvärde mark	10 186 000	10 186 000
	19 360 000	19 360 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 600 000	16 600 000
Lokaler	2 760 000	2 760 000
	19 360 000	19 360 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 276	0
Nyanskaffningar	0	37 276
Utgående anskaffningsvärde	37 276	37 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 455	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 455	-7 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 910	-7 455
Redovisat restvärde vid årets slut	22 366	29 821
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetsförsäkring	15 351	14 826
Kabel TV	3 668	3 649
Vatten	0	3 201
SBC	0	4 626
	19 019	26 302

**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 Not Z	168 279	-43 792	0	212 071
Summa bundet eget kapital	20 898 319	-43 792	0	20 942 111
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-920 568	43 792	-375 160	-589 200
Årets resultat	-131 473	0	375 160	-375 160
Summa ansamlad förlust	-1 052 041	43 792	0	-964 360
Summa eget kapital	19 846 278	0	0	19 977 751

2005

2004

Not 7

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	212 071	153 991
Reservering enligt stadgar	58 080	58 080
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 872	
Vid årets slut	168 279	212 071

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Nordbanken Hypotek	3,83%	3 960 000	4 048 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	3,83%	3 300 000	3 300 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	1,85%	4 300 000	4 300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		11 560 000	11 648 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-121 000	-88 000	
		11 439 000	11 560 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Revisions kostnad	13 000	20 000
Låneräntor	38 071	42 100
Upplupen elkostnad	7 329	0
Upplupen värmekostnad	0	27 199
Förseningsavgift	0	5 000
Upplupen kostnad stambyte	0	50 000
	58 400	144 299

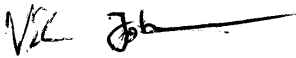
STOCKHOLM den 27/3 2006



Anna Grenås



Eva Gräslund



Viktor Johannsson

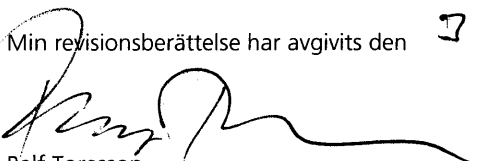


Per-Inge Olsson



Charlotte Wahlström

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/5 2006



Ralf Toresson
KPMG Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Org. nr 769605-6394

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ERSTAGATAN 23

Jag har fått i uppdrag av styrelsen att granska årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Erstagatan 23 för år 2005.

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 revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

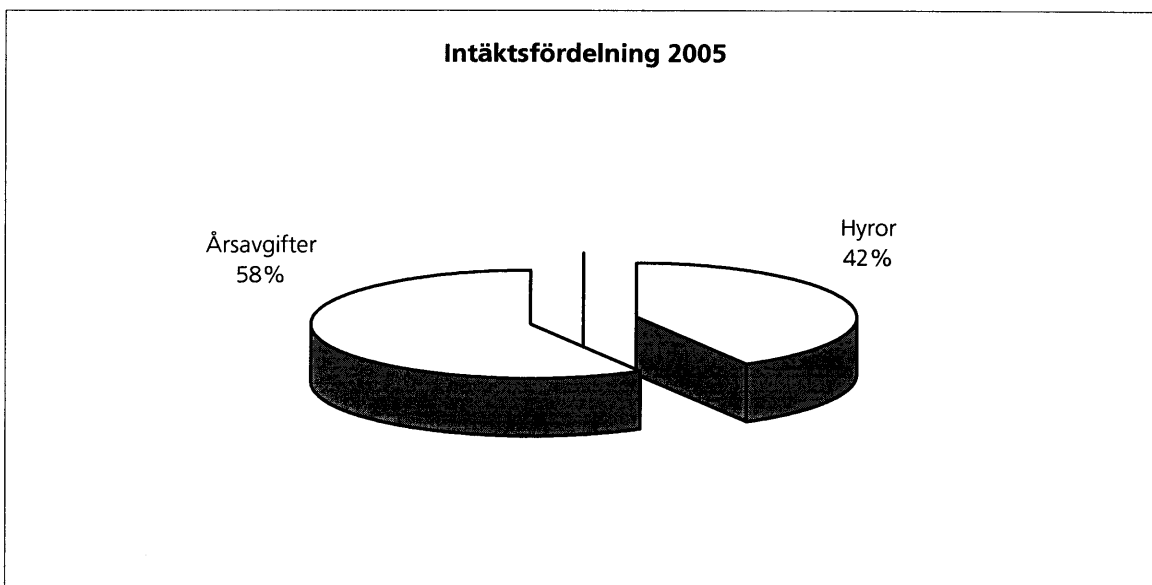
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Jag tillstyrker resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2006

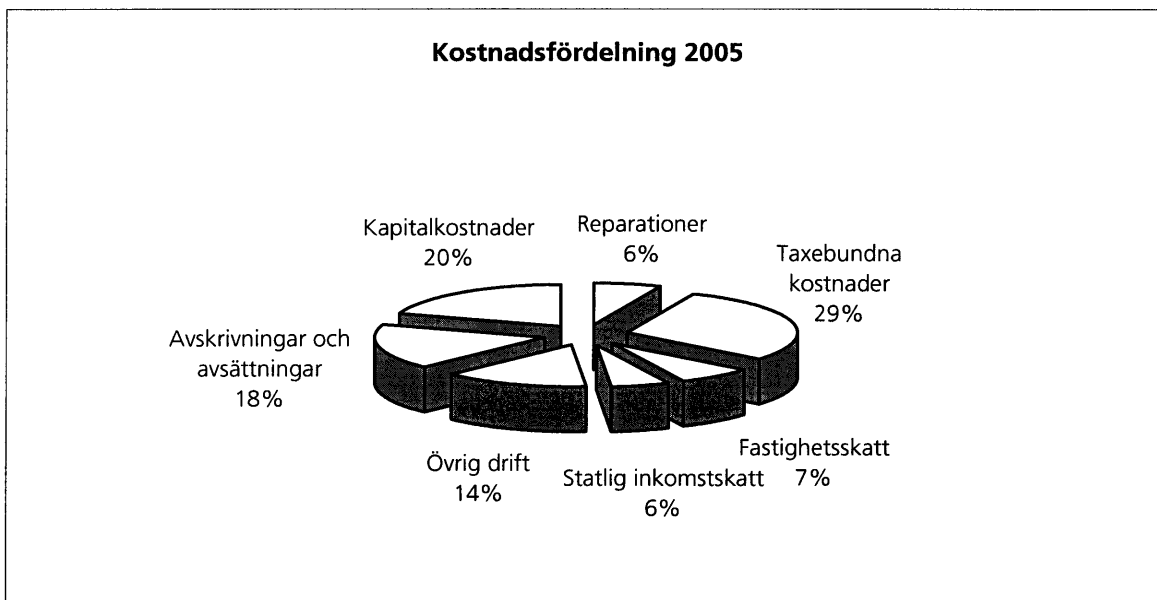


Ralf Toresson



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	582 kr
Hyror:	1 066 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	50 kr	Taxebundna kostnader	232 kr
Fastighetsskatt	58 kr	Statlig skatt	44 kr
Övrig drift	108 kr	Avskrivningar och avsättningar	139 kr
Kapitalkostnader	158 kr		

Ytuppgifter 1321 kvm bostäder och 516 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	901 800	769 392	673 500
Hyror bostäder	182 400	180 600	175 200
Hyror lokaler	430 400	369 356	362 900
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 514 600	1 319 348	1 211 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 700	-24 714	-25 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-7 000	-5 694	0
Städning entreprenad	-35 750	-35 063	-34 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 600	-3 391	-3 500
Hissbesiktning	0	0	-1 000
Hiss	-5 200	-6 984	-4 800
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 312	-2 000
	-82 250	-77 157	-70 300
Reparationer			
Lokaler	0	-2 973	0
Tvättstuga	0	-3 813	0
Lås	0	-1 305	0
VVS	0	-7 197	0
Hiss	0	-24 681	0
Övrigt	-50 000	0	-50 000
	-50 000	-39 969	-50 000
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenhet	0	-8 838	0
Soprum	0	-8 450	0
Hiss	50,000	-34 750	0
	0	-52 038	0
Taxebundna kostnader			
El	-65 500	-58 499	-45 000
Värme	-280 000	-277 316	-225 000
Vatten	-42 000	-40 943	-39 000
Sophämtning	-25 000	-22 067	-43 000
Grovsopor	-2 000	-8 060	-2 000
Snöröjning	-25 000	-17 319	-5 000
Klottersanering	-3 000	-2 600	-1 000
	-442 500	-426 804	-360 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 200	-15 348	-14 000
Kabel-TV	-15 200	-14 596	-15 000
	-30 400	-29 944	-29 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-110 600	-106 506	-106 500
	-110 600	-106 506	-106 500

	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
Administrativa kostnader			
Kreditupplysning	-500	0	0
Kontorsmateriel	-500	-70	0
Postbefordran	-1 000	-1 309	0
Inkasso/betalningsföreläggande	-500	80	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-19 938	-12 000
Styrelseomkostnader	-500	-147	0
Stämma	-1 000	-730	0
Förvaltningsarvode	-49 500	-48 030	-48 000
Arvode SBC övrigt	-2 500	0	0
Juridik	-5 000	-15 438	0
Administration	0	0	-1 000
Korttidsinventarier	-2 500	-1 144	0
Avgift till organisationer	-4 270	-4 626	-4 300
	-80 770	-91 352	-65 300
Personalkostnader			
Föreningsarvode	0	0	-7 500
Arbetsgivaravgifter	0	0	-1 500
	0	0	-9 000
Avskrivningar o nedskrivningar			
Byggnad	-81 500	-81 537	-81 500
Förbättringar	-167 300	-167 267	-170 000
Inventarier	-7 500	-7 455	-7 500
	-256 300	-256 259	-259 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 052 820	-1 080 029	-949 100
RÖRELSERESULTAT	461 780	239 319	262 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	200	268	1 700
Övriga ränteintäkter	0	130	0
Låneräntor	-364 000	-286 081	-368 400
Övriga räntekostnader	-2 500	-1 693	0
Övriga finansiella kostnader	-1 200	-1 749	-1 000
	-367 500	-289 125	-367 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	94 280	-49 806	-105 200
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-60 000	-81 667	-59 700
	-60 000	-81 667	-59 700
BUDGETERAT RESULTAT	34 280	-131 473	-164 900