

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 19 maj 2009 kl. 19:30

Lokal: Rest. 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. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 26 mars 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 och 0 småhus. Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1837 kvadratmeter, varav 1492 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 345 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 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	0	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

AK

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Energideklaration	2008 - 2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007-2007	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 Fastighetservice AB

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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:

Per-Inge Olsson	Ledamot
Martin Johannsson	Ledamot
Anna Wilde	Ledamot
Eva Kristina Gräslund	Ledamot
Malin Lillewarg	Suppleant
Birte Steen	Suppleant
Carl Nicklas Durling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Eva Gräslund	Sammanställande
Karin Olsson	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-22
-----------	------------

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastigheten har energideklarerats under 2008.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	593	593	593	516
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 505	7 586	7 667	7 748
Elkostnad/kvm totalyta	24	21	20	32
Värmekostnad/kvm totalyta	147	152	158	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	19	14	23

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

116 855

ansamlad förlust

-1 269 832

-1 152 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-1 152 977

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 571 218	1 527 177
Övriga rörelseintäkter		-9 580	1 360
		<u>1 561 638</u>	<u>1 528 537</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-105 964	-73 858
Reparationer		-36 180	-245 366
Taxebundna kostnader		-380 391	-379 173
Övriga driftskostnader		-29 961	-29 139
Fastighetsskatt		-69 100	-97 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-76 577	-82 302
Avskrivningar		-256 260	-256 260
		<u>-954 434</u>	<u>-1 163 198</u>
RÖRELSERESULTAT		607 204	365 339
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 457	1 743
Räntekostnader		-493 300	-439 351
		<u>-489 843</u>	<u>-437 608</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 361	-72 269
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-506	-442
		<u>-506</u>	<u>-442</u>
ÅRETS RESULTAT		116 855	-72 711

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 30 755 482	31 004 286
Maskiner och inventarier	Not 4 0	7 456
	30 755 482	31 011 742
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 758 282	31 014 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 565
Övriga fordringar	128 292	175 182
Förutbetalda kostnader	Not 5 19 431	20 441
	147 723	197 188
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	-2 669	38
SBC klientmedel i SHB	599 073	422 119
	596 404	422 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	744 128	619 344
SUMMA TILLGÅNGAR	31 502 410	31 633 886

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	329 541	251 931
		<u>21 059 581</u>	<u>20 981 971</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 269 833	-1 119 512
Årets resultat		116 855	-72 711
		<u>-1 152 977</u>	<u>-1 192 223</u>
SUMMA EGET KAPITAL		19 906 604	19 789 748
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 076 000	11 197 000
		<u>11 076 000</u>	<u>11 197 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	121 000	121 000
Leverantörsskulder		58 828	86 613
Skatteskulder		167 148	262 439
Övriga kortfristiga skulder		0	3 684
Upplupna kostnader	Not 9	103 313	63 000
Förutbetalda avgifter och hyror		69 517	110 402
		<u>519 806</u>	<u>647 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 502 410	31 633 886
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 802 000	11 802 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

u

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.

	2008	2007
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	884 832	884 832
Hyresintäkter	686 386	642 345
	1 571 218	1 527 177

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	31 831	26 769
Fastighetsskötsel enl beställn	14 479	9 779
Städning entreprenad	35 000	17 667
Mattvätt/Hyrmattor	3 543	3 503
Sotning	0	6 202
Hissbesiktning	0	4 026
Myndighetstillsyn	14 950	0
Serviceavtal	5 868	0
Hiss	0	4 928
Förbrukningsmateriel	293	984
	105 964	73 858

Reparationer

Hyreslägenheter	18 125	0
Lokaler	3 750	10 756
Sophantering/återvinning	3 500	4 791
VVS	0	14 807
Värmeanläggning/undercentral	1 716	5 484
Ventilation	0	7 304
Elinstallationer	7 111	0
Hiss	1 978	202 224
	36 180	245 366

	2008	2007
Taxebundna kostnader		
El	43 272	37 870
Värme	269 283	280 097
Vatten	46 288	34 369
Sophämtning/renhållning	18 628	16 524
Grovsopor	2 920	9 375
Klottersanering	0	938
	380 391	379 173
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 697	14 279
Kabel-TV	15 264	14 860
	29 961	29 139
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 100	97 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	472	0
Telefon	1 417	4 059
Revisionsarvode extern revisor	11 500	12 250
Förvaltningsarvode	53 102	0
Förvaltningsarvode	0	51 831
Juridik	0	3 125
Administration	5 816	3 142
Konsultarvode	0	3 625
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	4 270
	76 577	82 302
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	81 537	81 537
Förbättringar	167 267	167 267
Inventarier	7 455	7 455
	256 260	256 260
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	954 434	1 163 198
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 412 468	32 412 468
Utgående anskaffningsvärde	32 412 468	32 412 468
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 408 182	-1 159 377
Årets avskrivningar enligt plan	-248 805	-248 805
Utgående avskrivning enligt plan	-1 656 986	-1 408 182
Planenligt restvärde vid årets slut	30 755 482	31 004 286
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300

	2008	2007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 830 000	12 830 000
Taxeringsvärde mark	13 040 000	13 040 000
	25 870 000	25 870 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 800 000	22 800 000
Lokaler	3 070 000	3 070 000
	25 870 000	25 870 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	37 276	37 276
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 276	37 276

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-29 820	-22 365
Årets avskrivningar enligt plan	-7 455	-7 455
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 275	-29 820

Redovisat restvärde vid årets slut

1	7 456
----------	--------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	15 463	14 125
Kabel TV	3 968	3 816
Städning enligt avtal	0	2 500
	19 431	20 441

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	329 541	77 610	0	251 931
Summa bundet eget kapital	21 059 581	77 610	0	20 981 971
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 269 833	-77 610	0	-1 119 512
Årets resultat	116 855	44 144	72 711	-72 711
Summa fritt eget kapital	-1 152 977	-33 466	72 711	-1 192 223
Summa eget kapital	19 906 604	44 144	72 711	19 789 748

	2008	2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	251 931	174 321
Reservering enligt stadgar	77 610	77 610
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	329 541	251 931

	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Not 8				Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				ändringsdag
Nordbanken Hypotek	3,830 %	3 696 000	3 784 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	3,830 %	3 201 000	3 234 000	2013-08-21
Nordbanken Hypotek	5,340 %	4 300 000	4 300 000	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		11 197 000	11 318 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-121 000	-121 000	
		11 076 000	11 197 000	

	2008-12-31	2007-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad Extern revisor	12 250	13 000
Upplupna räntekostnader	55 820	50 000
Upplupen kostnad värme	32 743	0
Städning entreprenad	2 500	0
	103 313	63 000

STOCKHOLM den 31³ 2009



Eva Kristina Gräslund
Ledamot



Martin Johansson
Ledamot

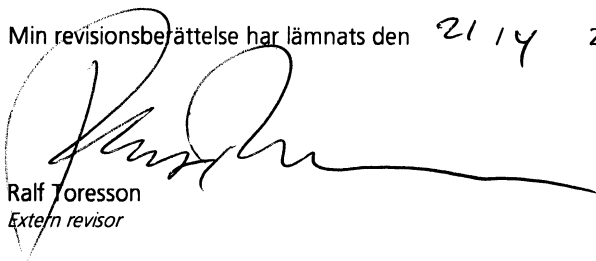


Per-Inge Olsson
Ledamot



Anna Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21¹⁴ 2009



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Org nr 769605-6394

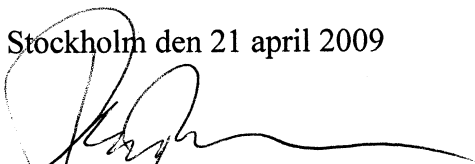
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

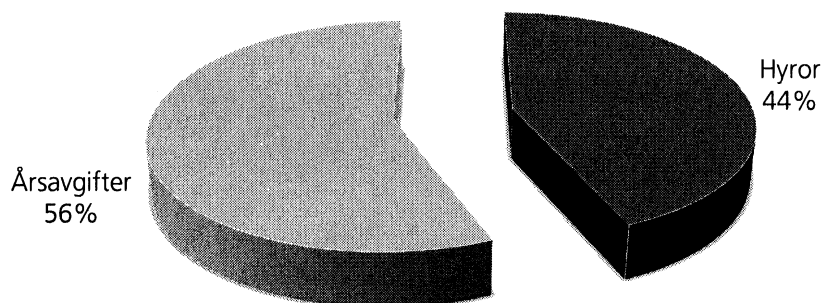
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2009



Ralf Toresson

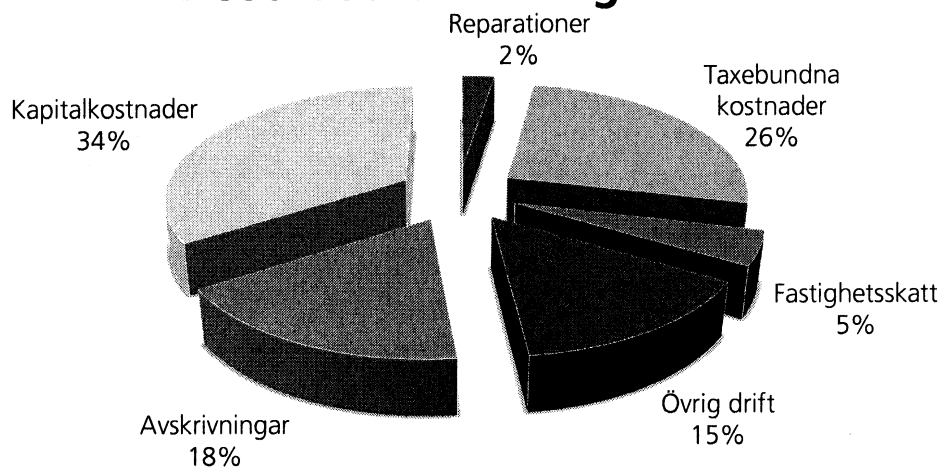
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 990 kr	Årsavgifter	593 kr
Ränta och utdelning	2 kr		

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	20 kr	Taxebundna kostnader	207 kr
Fastighetsskatt	38 kr	Övrig drift	116 kr
Avskrivningar	139 kr	Kapitalkostnader	269 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1492 kvm bostäder och 345 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	885 000	884 832	885 000
Hyror bostäder	198 000	197 784	198 000
Hyror lokaler	495 000	488 602	475 000
Hyresrabatt	0	-12 400	0
Övriga intäkter	1 000	2 820	700
	1 579 000	1 561 638	1 558 700
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-31 000	-31 831	-28 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-16 000	-14 479	-5 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-31 000	-35 000	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 543	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-14 950	-17 000
Serviceavtal	-6 000	-5 868	0
Hiss	0	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-293	-5 000
	-99 000	-105 964	-114 000
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-18 125	0
Lokaler	0	-3 750	0
Sophantering/återvinning	0	-3 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 716	0
Elinstallationer	0	-7 111	0
Hiss	0	-1 978	0
Övrigt	-100 000	0	-50 000
	-100 000	-36 180	-50 000
Periodiskt underhåll			
Övrigt	0	0	-50 000
	0	0	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-43 272	-41 000
Värme	-288 000	-269 283	-288 000
Vatten	-55 300	-46 288	-36 000
Sophämtning/renhållning	-19 500	-18 628	-19 000
Grovsopor	-4 000	-2 920	-5 000
Klottersanering	0	0	-1 000
	-416 800	-380 391	-390 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 600	-14 697	-14 000
Kabel-TV	-16 000	-15 264	-16 000
	-30 600	-29 961	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 200	-69 100	-69 500
	-70 200	-69 100	-69 500

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Administrativa kostnader			
Tele och datakommunikation	-1 900	-472	0
Telefon	0	-1 417	-1 800
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-11 500	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	0	0
Stämma	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-53 102	0
Förvaltningsarvode	0	0	-53 000
Arvode SBC övrigt	0	0	-3 000
Juridik	0	0	-5 000
Administration	-3 000	-5 816	-3 000
Medlemsavgift SBC ek för	-4 500	-4 270	-4 500
	-84 400	-76 577	-84 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-81 500	-81 537	-81 500
Förbättringar	-167 300	-167 267	-167 300
Inventarier	0	-7 455	-7 500
	-248 800	-256 260	-256 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 049 800	-954 434	-1 044 100
RÖRELSERESULTAT	529 200	607 204	514 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	1 817	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	400	362	0
Skatteränta ej skattepliktig	60	1 278	0
Låneräntor	-482 000	-489 628	-468 000
Ränta checkräkning	0	-2 670	0
Övriga räntekostnader	-200	-165	0
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-837	-1 000
	-482 240	-489 843	-468 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	46 960	117 361	46 100
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-506	0
	0	-506	0
RESULTAT	46 960	116 855	46 100