

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

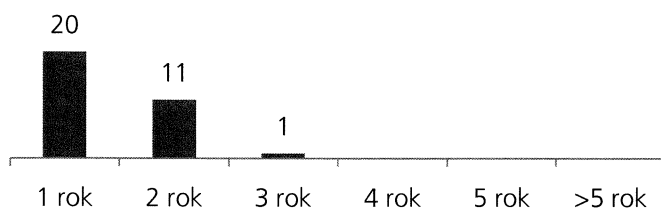
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



AW
MJ
EB

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Trapphusmålning	2011 - 2012	Start dec 2011. planerat avslut jan 2012
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

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Wilde	Ledamot
Martin Johannsson	Ledamot
Eva Gräslund	Ledamot
Per-Inge Olsson	Ledamot
Tim Edvard Max Biörck Eliasson	Suppleant
Sven Tommy Österlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Alvin Argus	Sammanställande
Suzanne Lundgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18.

AW TH Ebr
MS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

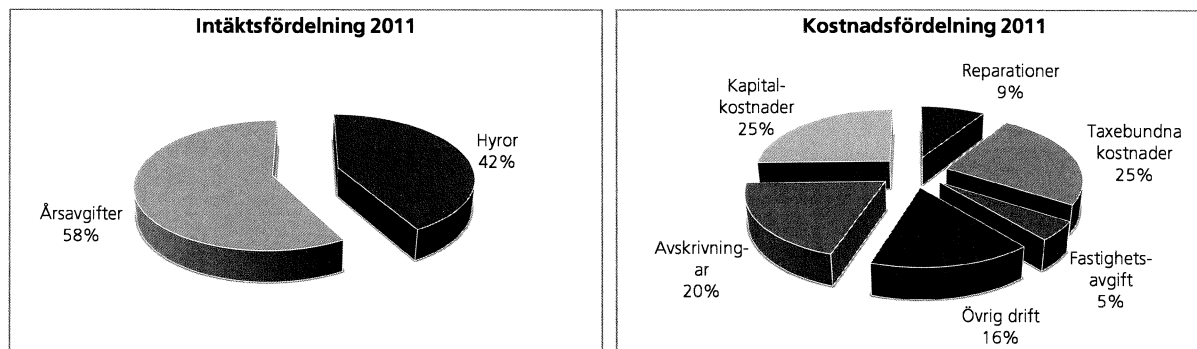
Målning av trapphus inleddes i december månad och beräknas vara slutfört i mitten av januari 2012. Målningen omfattar väggar och tak, golvpaneler samt vädringsdörrar, hissens utsida och dörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1492 kvm bostäder och 345 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	669	669	669
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 788	7 887	8 385	8 476
Elkostnad/kvm totalyta	25	30	28	24
Värmekostnad/kvm totalyta	164	176	155	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	18	18	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	227	192	210	269

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 724
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 109 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 829
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 236 581

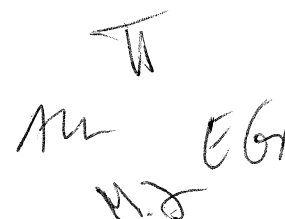
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 236 581**

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

Handwritten signatures and initials:
A. H. T.
M. J. E. G.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 604 363	1 588 184
Övriga rörelseintäkter		8 295	1 500
		1 612 658	1 589 684
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-116 885	-114 924
Reparationer		-33 969	-23 095
Periodiskt underhåll		-112 500	-125 277
Taxebundna kostnader		-413 635	-437 160
Övriga driftskostnader		-35 868	-32 502
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-78 540	-80 294
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-111 139	-82 735
Avskrivningar		-323 341	-248 805
		-1 225 876	-1 144 792
RÖRELSERESULTAT		386 781	444 892
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 482	5 110
Räntekostnader		-416 988	-352 588
		-412 506	-347 478
ÅRETS RESULTAT		-25 724	97 414



BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 780 944	30 257 873
Pågående byggnation	Not 4	0	1 846 412
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		31 780 944	32 104 285
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 783 744	32 107 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 794	5 794
Övriga fordringar		61 626	123 522
Förutbetalda kostnader	Not 6	25 890	31 119
		93 310	160 435
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 508	356
SBC klientmedel i SHB		2 188 634	1 831 542
		2 191 142	1 831 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 284 452	1 992 333
SUMMA TILLGÅNGAR		34 068 196	34 099 418

W

M. J. T. EGI
M. J.

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 187 329	21 187 329
Upplåtelseavgifter		2 342 711	2 342 711
Fond för yttre underhåll	Not 8	395 532	418 980
		23 925 572	23 949 020
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 210 857	-1 331 719
Årets resultat		-25 724	97 414
		-1 236 581	-1 234 305
SUMMA EGET KAPITAL		22 688 991	22 714 715
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 680 000	10 834 000
		10 680 000	10 834 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	137 500	121 000
Leverantörsskulder		162 675	50 818
Skatteskulder		168 834	152 266
Upplupna kostnader	Not 10	101 954	107 352
Förutbetalda avgifter och hyror		128 242	119 267
		699 205	550 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 068 196	34 099 418
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 802 000	11 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

gru
M.J. EGI

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Inventarier		

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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	930 960	929 441
Hysesintäkter	673 403	658 743
	1 604 363	1 588 184

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	33 271	32 663
Fastighetskötsel enl beställn	32 907	11 225
Snöröjning/sandning	0	31 500
Städning entreprenad	32 178	28 780
Mattvätt/Hyrmattor	3 649	3 632
Sotning	0	2 114
Hissbesiktning	1 315	1 276
Gård	275	0
Serviceavtal	6 433	3 119
Förbrukningsmateriel	6 857	-41
Brandskydd	0	656
	116 885	114 924

Reparationer		
Tvättstuga	11 588	0
Entré/trapphus	1 119	3 204
Lås	800	1 547
VVS	12 005	0
Hiss	6 923	18 344
Skador/klotter/skadegörelse	1 534	0
	33 969	23 095

Handwritten signatures and initials:
MJE
HJE

	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	112 500	125 277
	112 500	125 277
Taxebundna kostnader		
El	46 759	55 146
Värme	301 750	322 738
Vatten	38 411	33 955
Sophämtning/renhållning	22 915	21 801
Grovsopor	3 800	3 520
	413 635	437 160
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 796	16 497
Kabel-TV	16 072	16 005
	35 868	32 502
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 540	80 294
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	313
Tele och datakommunikation	2 015	2 094
Revisionsarvode extern revisor	13 875	14 875
Förvaltningsarvode	59 218	57 632
Förvaltningsarvoden övriga	3 813	1 063
Administration	12 648	2 188
Konsultarvode	15 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	111 139	82 735
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	82 217	81 537
Förbättringar	241 124	167 267
	323 341	248 805
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 225 876	1 144 792
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 412 468	32 412 468
Nyanskaffningar	1 846 412	0
Utgående anskaffningsvärde	34 258 880	32 412 468
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 154 595	-1 905 791
Årets avskrivningar enligt plan	-323 341	-248 805
Utgående avskrivning enligt plan	-2 477 936	-2 154 595

65

Handwritten signature
MJE G

Planenligt restvärde vid årets slut	31 780 944	30 257 873
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 223 000	16 223 000
Taxeringsvärde mark	17 720 000	17 720 000
	33 943 000	33 943 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	3 943 000	3 943 000
	33 943 000	33 943 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 846 412
	0	1 846 412

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 276	37 276
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 276	37 276

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-37 276	-37 276
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 276	-37 276

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	19 157	18 054
Kabel TV	4 018	3 910
Städning	2 715	2 648
Vatten	0	3 007
Förvaltningsarvode	0	3 500
	25 890	31 119

Handwritten signature/initials

**Not 7
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	21 187 329	0	0	21 187 329
Upplåtelseavgifter	2 342 711	0	0	2 342 711
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	395 532	-23 448	0	418 980
Summa bundet eget kapital	23 925 572	-23 448	0	23 949 020
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 210 857	23 448	97 414	-1 331 719
Årets resultat	-25 724	-25 724	-97 414	97 414
Summa ansamlad förlust	-1 236 581	-2 276	0	-1 234 305
Summa eget kapital	22 688 991	-25 724	0	22 714 715

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	418 980	407 151
Reservering enligt stadgar	101 829	101 829
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 277	-90 000
Vid årets slut	395 532	418 980

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 432 000	3 520 000	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	3,830 %	3 085 500	3 135 000	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	4,000 %	4 300 000	4 300 000	2012-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		10 817 500	10 955 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-137 500	-121 000	
		10 680 000	10 834 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 130 000 Kr.

Tu An
Ebr V.J

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 933	5 052
Värme	34 487	46 781
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	46 758	41 519
Fastighetsskötsel	2 776	0
	101 954	107 352

STOCKHOLM den 26/2 2012



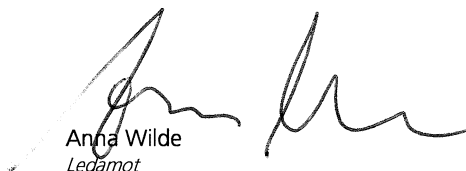
Eva Gräslund
Ledamot



Martin Johannsson
Ledamot



Per-Inge Olsson
Ledamot



Anna Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2012



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Org nr 769605-6394

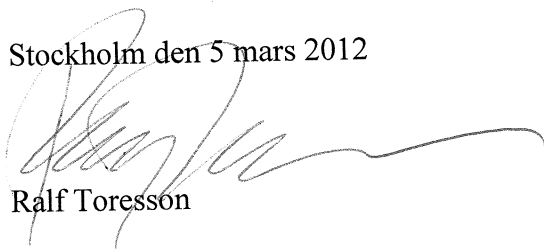
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 i allt väsentligt 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2012



Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	930 900	930 960	930 000
Hyror bostäder	158 200	150 383	146 000
Hyror lokaler	505 000	523 020	520 000
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	7 595	0
Övriga intäkter	700	700	0
	1 594 800	1 612 658	1 596 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-34 400	-33 271	-36 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-20 000	-32 907	-6 000
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-33 600	-32 178	-32 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 649	-4 000
Hissbesiktning	0	-1 315	0
Gård	-500	-275	0
Serviceavtal	0	-6 433	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-6 857	-800
	-115 500	-116 885	-98 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
Tvättstuga	0	-11 588	0
Entré/trapphus	0	-1 119	0
Lås	0	-800	0
VVS	0	-12 005	0
Hiss	0	-6 923	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 534	0
Övrigt	0	0	-75 000
	-40 000	-33 969	-75 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-112 500	0
	0	-112 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-46 759	-54 200
Värme	-334 000	-301 750	-269 000
Vatten	-36 800	-38 411	-38 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-22 915	-21 900
Grovsopor	-4 000	-3 800	-5 000
	-447 800	-413 635	-388 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 500	-19 796	-17 200
Kabel-TV	-16 600	-16 072	-16 000
	-36 100	-35 868	-33 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 800	-78 540	-81 100
	-82 800	-78 540	-81 100

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-350	0	-350
Tele och datakommunikation	-2 100	-2 015	-2 100
Revisionsarvode extern revisor	-14 300	-13 875	-14 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-59 218	-61 800
Förvaltningsarvoden övriga	-1 500	-3 813	-600
Administration	-2 000	-12 648	-2 500
Konsultarvode	0	-15 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 570	-4 600
	-86 950	-111 139	-85 950

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-81 600	-82 217	-81 600
Förbättringar	-240 000	-241 124	-239 000
	-321 600	-323 341	-320 600

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 130 750 -1 225 876 -1 082 750

RÖRELSERESULTAT

464 050 386 781 513 250

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	4 069	1 100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	340	0
Låneräntor	-410 000	-414 070	-380 000
Ränta checkräkning	-2 500	-348	-2 500
Räntekostnader skattekonto	0	-58	0
Övriga räntekostnader	0	-112	0
Övriga finansiella kostnader	0	-2 400	0
	-411 500	-412 506	-381 400

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

52 550 -25 724 131 850

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	0	-300
	0	0	-300

RESULTAT

52 550 -25 724 131 550