



Årsredovisning 2021



Brf Erstagatan 28

Org nr 769604-0950

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är i gott skick och underhållet följer planen.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har som leverantör av fastighetsskötsel och lokalvård BK Fastighetsservice samt Bongo service.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-27.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 13 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök

Några lägenheter har byggts om, så att de består av flera rum.

Den totala boytan är 2083 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 179 kvm.

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 10 i Stockholm. Den nuvarande avgälden gäller t.o.m 2026 och uppgår till 223 500 kr/år.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 459 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 443 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 949 000 kr och markvärdet är 47 494 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2000-09-10.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt underhållsplanen vara minst 163 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga fastighetslån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Källström Ulrika Dahl Peter Nyrén
Suppleanter	Helena Inghammar Sanna Kristoffersson Mia Löfgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Ola Rönn	Ordinarie
Lena Nilsson-Wikmar	Suppleant

Valberedning

Lena Lennerhed
Henrik Hammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har obligatorisk ventilationskontroll genomförts, uppskjutet från 2020 pga. pandemin. I samband med det har även en av takfläktarna bytts ut och ventilationskanaler och fläktar har rengjorts. Fastighetsbesiktning har genomförts och de viktigaste brister som den pekat ut har åtgärdats. Det handlar om byte av ventiler, lagning av rörläcka samt ytterligare el-besiktning med tillhörande åtgärder. Föreningen har under året också antagit en brandskyddspolicy, erbjudit möjlighet att under en dag slänga grovsopor samt genomfört två gårdsstädningar. Årsstämman genomfördes utomhus med anledning av pandemin.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (41) medlemmar. Under året har 2 (0) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning(tkr)	1 391	1 383	1 379	1 374	1 538
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-436	-48	-400	-803	-49
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-60	329	-22	-426	311
Soliditet (%)	98,4	98,7	98,8	98,4	95,3
Lån(kr) per kvm bostadsyta	0	0	0	0	498
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	553	553	553	553	635
Fastighetens belåningsgrad (%)	0	0	0	0	3

Förklaringar till flerårsöversikt

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån (kr) per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 901 422	8 612 146	538 991	-1 607 878	-48 383	28 396 298
Disposition av föregående års resultat:			163 000	-211 383	48 383	0
Årets resultat					-435 623	-435 623
Belopp vid årets utgång	20 901 422	8 612 146	701 991	-1 819 261	-435 623	27 960 675

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 819 262
årets förlust	-435 623
	-2 254 885

behandlas så att	
Till yttre fond avsättes	163 000
ianspråk tas ur fond för yttre underhåll	-257 500
i ny räkning överföres	-2 160 385
	-2 254 885

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 391 388	1 382 744
Övriga rörelseintäkter		3 301	3 300
Summa rörelseintäkter		1 394 689	1 386 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 293 428	-883 775
Övriga externa kostnader	4	-160 751	-172 536
Avskrivningar		-375 773	-377 773
Summa rörelsekostnader		-1 829 952	-1 434 084
Rörelseresultat		-435 263	-48 040
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360	-343
Summa finansiella poster		-360	-343
Resultat efter finansiella poster		-435 623	-48 383
Årets resultat		-435 623	-48 383

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 168 515	25 544 288
Summa materiella anläggningstillgångar		25 168 515	25 544 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923
Summa anläggningstillgångar		25 463 438	25 839 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 816 416	2 801 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 285	135 186
Summa kortfristiga fordringar		2 954 701	2 937 005
Summa omsättningstillgångar		2 954 701	2 937 005
SUMMA TILLGÅNGAR		28 418 139	28 776 216

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 513 568	29 513 568
Fond för yttre underhåll		701 991	538 991
Summa bundet eget kapital		30 215 559	30 052 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 819 262	-1 607 879
Årets resultat		-435 623	-48 383
Summa fritt eget kapital		-2 254 885	-1 656 262
Summa eget kapital		27 960 674	28 396 297
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		45 568	28 663
Skatteskulder		138 172	136 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	243 725	185 052
Summa kortfristiga skulder		457 465	379 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 418 139	28 776 216

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-435 623	-48 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		375 773	377 773
Förändring skatteskuld/fordran		1 968	10 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-57 882	339 888
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 987	-17 231
Förändring av leverantörsskulder		16 905	5 613
Förändring av kortfristiga skulder		58 672	3 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 708	332 240
Årets kassaflöde		13 708	332 240
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 762 524	2 430 285
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 776 232	2 762 525

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Energibesparande åtgärder	20 år
Inventarier och verktyg	10 år
Bredbandsinstallation	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 152 708	1 152 708
Hysesintäkter lokaler	193 780	193 252
Kabel-tv och bredband	43 602	35 490
Övriga intäkter	1 298	1 294
	1 391 388	1 382 744

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	33 747	33 101
Kostnader i samband med städdagar	3 334	0
Städkostnader	54 020	53 050
Hisskostnader	12 972	11 204
Reparationer	33 203	80 972
Hissreparationer	15 478	16 528
Planerat underhåll	257 500	4 171
El	87 582	53 961
Värme	341 136	286 877
Vatten och avlopp	72 724	36 754
Avfallshantering	34 218	26 006
Försäkringskostnader	63 533	56 282
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-tv	8 566	6 793
Bredband	40 560	24 674
Korttidshyra av invent/verktyg	6 250	0
Försäkringsersättningar	0	-33 168
Övriga kostnader	1 674	0
Förbrukningsmaterial	3 432	3 070
	1 293 429	883 775

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	34 430	34 430
Fastighetsavgift	35 017	34 296
Hemsida	791	645
Porto	1 838	1 202
Föreningsgemensamma kostnader	12 475	5 500
Ekonomisk förvaltning	60 876	58 624
Bankkostnader	2 273	2 550
Underhållsplan	6 586	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Energideklaration	0	9 875
Övriga poster	1 430	8 355
	160 750	172 536

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 183 378	29 183 378
Ingående avskrivningar	-3 639 090	-3 261 317
Årets avskrivningar	-375 773	-377 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 014 863	-3 639 090
Utgående redovisat värde	25 168 515	25 544 288
Taxeringsvärden byggnader	25 949 000	25 949 000
Taxeringsvärden mark	47 494 000	47 494 000
	73 443 000	73 443 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Likviditetsinvest	294 923	294 923
	294 923	294 923

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	40 183	39 295
Avräkningskonto förvaltare	2 776 233	2 762 524
	2 816 416	2 801 819

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavgäld	55 875	55 875
Ekonomisk förvaltning	15 844	15 219
Bredband	10 140	10 140
Försäkring	56 426	52 248
Kabel-tv	0	1 704
	138 285	135 186

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	122 874	115 358
Fastighetsel	19 231	5 392
Fjärrvärme	87 501	45 000
Avfallskostnader	7 994	0
Vatten- och avlopp	0	6 566
Städservice	6 125	4 960
Övriga externa tjänster	0	7 776
	243 725	185 052

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 418 000	8 418 000
	8 418 000	8 418 000

Stockholm 2022- -

Karin Källström

Ulrika Dahl

Peter Nyrén

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Ola Rönn
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Erstagatan_28.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-26 09:23:01

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER NYRÉN (19630126XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-22 09:37:26
 KARIN KÄLLSTRÖM (19740522XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-22 14:09:00
 ULRIKA DAHL (19760229XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-25 13:12:49
 Henrik Per Ola Rönn (19640421XXXX) Revisor	2022-04-26 09:23:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Erstagatan_28.pdf (236665 byte)

64D11556C9E8D4F9EEB22B45234B96C497233ACE29EA5BDCC12A40057843F0F34B6D212B3AE9CE6A5568
A5C80B51F82EB8940C1FAAF6FA8AAA7ABF2258E4BEF4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support