



Årsredovisning 2022



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 2022.

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 1 519 kr/lägenhet. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 98 836 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 170 000 kr och markvärdet är 67 666 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt underhållsplanen vara minst 240 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga fastighetslån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------|--|
| Ledamöter | Karin Källström Peter Nyrén Sanna Kristoffersson |
| Suppleanter | Mia Löfgren Per Strandberg Stefan Boberg |

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

| | |
|---------------------|-----------|
| Ola Rönn | Ordinarie |
| Lena Nilsson-Wikmar | Suppleant |

Valberedning

Gunnel Lindqvist
Helena Inghammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen åtgärdat brister som rör temperatur för varmvattnet, vidtagit fler brandskyddsåtgärder, bland annat nödbelysning på vindarna, samt genomfört besiktning av kungsbalkonger. Därtill har bristfälliga uppsättningar av radiatorer åtgärdats och kostnadsbesparande åtgärder för hushållsavfallet vidtagits, liksom åtgärder för att motverka översvämningar i tvättstugan. Föreningen har under året också beslutat om att det bredbandsabonnemang som föreningen upphandlat för samtliga hushåll övergår till ett gruppavtal från 2023. Föreningen har uppmanat boende att vidta åtgärder för att hålla gemensamma kostnader nere, exempelvis genom att tätta fönster och genom effektivt nyttjande av tvättstugan. Föreningen har erbjudit möjlighet att under en dag slänga grovsopor samt genomfört två gårdsstädningar.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2022 varav ett konstituerande möte samt ett per capsulam.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (40) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning(tkr) | 1 396 | 1 391 | 1 383 | 1 379 | 1 374 |
| Resultat efter finansiella poster(tkr) | -528 | -436 | -48 | -400 | -803 |
| Resultat exklusive avskrivningar(tkr) | -151 | -60 | 329 | -22 | -426 |
| Soliditet (%) | 98,1 | 98,4 | 98,7 | 98,8 | 98,4 |
| Lån(kr) per kvm bostadsyta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm | 553 | 553 | 553 | 553 | 553 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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.

Förändringar i 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 | 701 991 | -1 819 261 | -435 623 | 27 960 675 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -94 500 | -341 123 | 435 623 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -528 358 | -528 358 |
| Belopp vid årets utgång | 20 901 422 | 8 612 146 | 607 491 | -2 160 384 | -528 358 | 27 432 317 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 160 385 |
| årets förlust | -528 358 |
| | -2 688 743 |
| behandlas så att | |
| till yttre fond avsättes | 240 000 |
| ianspråk tas ur fond för yttre underhåll | -249 739 |
| i ny räkning överföres | -2 679 004 |
| | -2 688 743 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 395 859 | 1 391 388 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 300 | 3 301 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 399 159 | 1 394 689 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 379 098 | -1 293 428 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -168 979 | -160 751 |
| Avskrivningar | | -377 768 | -375 773 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 925 845 | -1 829 952 |
| Rörelseresultat | | -526 686 | -435 263 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 212 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 884 | -360 |
| Summa finansiella poster | | -1 672 | -360 |
| Resultat efter finansiella poster | | -528 358 | -435 623 |
| Årets resultat | | -528 358 | -435 623 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 24 790 747 | 25 168 515 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 790 747 | 25 168 515 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 294 923 | 294 923 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 294 923 | 294 923 |
| Summa anläggningstillgångar | | 25 085 670 | 25 463 438 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 1 226 827 | 2 816 416 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 139 882 | 138 285 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 366 709 | 2 954 701 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 501 171 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 1 501 171 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 867 880 | 2 954 701 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 953 550 | 28 418 139 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 513 568 | 29 513 568 |
| Fond för yttre underhåll | | 607 491 | 701 991 |
| Summa bundet eget kapital | | 30 121 059 | 30 215 559 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 160 385 | -1 819 262 |
| Årets resultat | | -528 358 | -435 623 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 688 743 | -2 254 885 |
| Summa eget kapital | | 27 432 316 | 27 960 674 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 30 000 | 30 000 |
| Leverantörsskulder | | 97 486 | 45 568 |
| Skatteskulder | | 144 262 | 138 172 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 249 486 | 243 725 |
| Summa kortfristiga skulder | | 521 234 | 457 465 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 27 953 550 | 28 418 139 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -528 358 | -435 623 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 377 768 | 375 773 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 6 090 | 1 968 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -144 500 | -57 882 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -1 992 | -3 987 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 51 918 | 16 905 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 5 762 | 58 672 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -88 812 | 13 708 |
| Årets kassaflöde | | -88 812 | 13 708 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 776 233 | 2 762 524 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 2 687 421 | 2 776 232 |

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

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 152 709 | 1 152 708 |
| Hysesintäkter lokaler | 199 227 | 193 780 |
| Kabel-tv och bredband | 42 588 | 43 602 |
| Övriga intäkter | 1 335 | 1 298 |
| | 1 395 859 | 1 391 388 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 35 398 | 33 747 |
| Kostnader i samband med städdagar | 0 | 3 334 |
| Städkostnader | 47 775 | 54 020 |
| Hisskostnader | 14 684 | 12 972 |
| Besiktningkostnader | 30 469 | 0 |
| Reparationer | 70 500 | 33 203 |
| Hissreparationer | 15 566 | 15 478 |
| Planerat underhåll | 249 740 | 257 500 |
| El | 116 156 | 87 582 |
| Värme | 320 009 | 341 136 |
| Vatten och avlopp | 74 625 | 72 724 |
| Avfallshantering | 37 040 | 34 218 |
| Försäkringskostnader | 62 141 | 63 533 |
| Tomträttsavgäld | 223 500 | 223 500 |
| Kabel-tv | 7 179 | 8 566 |
| Bredband | 40 560 | 40 560 |
| Korttidshyra av invent/verktyg | 0 | 6 250 |
| Övriga kostnader | 472 | 1 674 |
| Förbrukningsmaterial | 33 284 | 3 432 |
| | 1 379 098 | 1 293 429 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 38 360 | 34 430 |
| Fastighetsavgift | 36 456 | 35 017 |
| Hemsida | 954 | 791 |
| Porto | 2 024 | 1 838 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 8 000 | 12 475 |
| Ekonomisk förvaltning | 63 376 | 60 876 |
| Bankkostnader | 2 546 | 2 273 |
| Underhållsplan | 9 569 | 6 586 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| Övriga poster | 2 532 | 1 430 |
| | 168 979 | 160 750 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 183 378 | 29 183 378 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 183 378 | 29 183 378 |
| Ingående avskrivningar | -4 014 863 | -3 639 090 |
| Årets avskrivningar | -377 768 | -375 773 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 392 631 | -4 014 863 |
| Utgående redovisat värde | 24 790 747 | 25 168 515 |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 170 000 | 25 949 000 |
| Taxeringsvärden mark | 67 666 000 | 47 494 000 |
| | 98 836 000 | 73 443 000 |

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Nordea Likviditetsinvest | 294 923 | 294 923 |
| | 294 923 | 294 923 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 40 578 | 40 183 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 186 249 | 2 776 233 |
| | 1 226 827 | 2 816 416 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tomträttsavgäld | 55 875 | 55 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 16 718 | 15 844 |
| Bredband | 10 140 | 10 140 |
| Försäkring | 57 149 | 56 426 |
| | 139 882 | 138 285 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 47 764 | 122 874 |
| Fastighetsel | 26 325 | 19 231 |
| Fjärrvärme | 129 566 | 87 501 |
| Avfallskostnader | 7 666 | 7 994 |
| Vatten- och avlopp | 33 265 | 0 |
| Städservice | 4 900 | 6 125 |
| | 249 486 | 243 725 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 418 000 | 8 418 000 |
| | 8 418 000 | 8 418 000 |

Stockholm 2023- -

Karin Källström

Peter Nyrén

Sanna Kristoffersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Ola Rönn
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Erstagatan_28.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-23 14:33:57

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  PETER NYRÉN (19630126XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-23 13:03:38 |
|  KARIN KÄLLSTRÖM (19740522XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-19 23:08:04 |
|  SANNA KRISTOFFERSSON (19860608XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-19 21:40:59 |
|  Henrik Per Ola Rönn (19640421XXXX) Revisor | 2023-04-23 14:33:56 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Erstagatan_28.pdf (236855 byte)

3A7540A4112D989DAEF25BBC4768F3F1871FCE4A03B1CFA5B48529B9C98C1D63618DCC6BFCDBC0773E9
5CE71C313C5F0E3DEE6E92907DBE1B5A330AAEE3AA0A

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

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

 summersa support