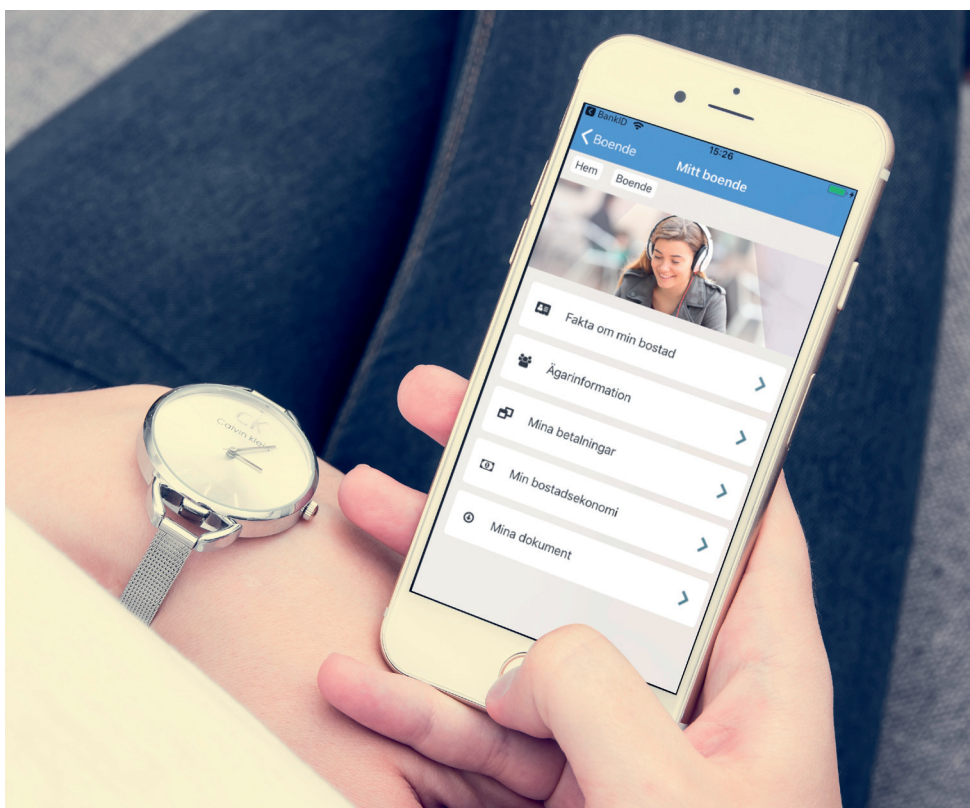




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2020-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Elmar Mothes	Ordförande
Peter Fredrik Mickael Folkesson	Ledamot
Eva Kristina Gräslund	Ledamot
Robin Dagdeviren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Suzanne Lundgren	Sammanställande
Inga-Britt Österlind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-15. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

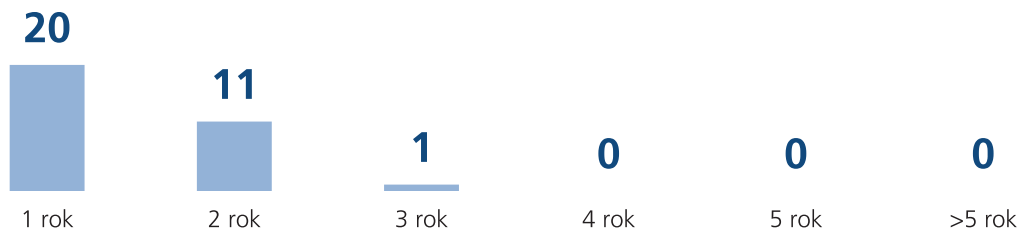
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 838 m², varav 1 493 m² utgör lägenhetsyta och 345 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 m ²	5 år
Kemtvätt	75 m ²	3 år
Restaurang	177 m ²	3 år

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Start av OVK
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten	2018	Genomfört
Spolning av alla stammar	2018	Genomfört
Byte av rör källare	2016	Avslutat 2016
Takrenovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat jan 2013
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Sista åtgärderna
Renovering av bakgården	2020	
Hissrenovering	2020	Hisskorg

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

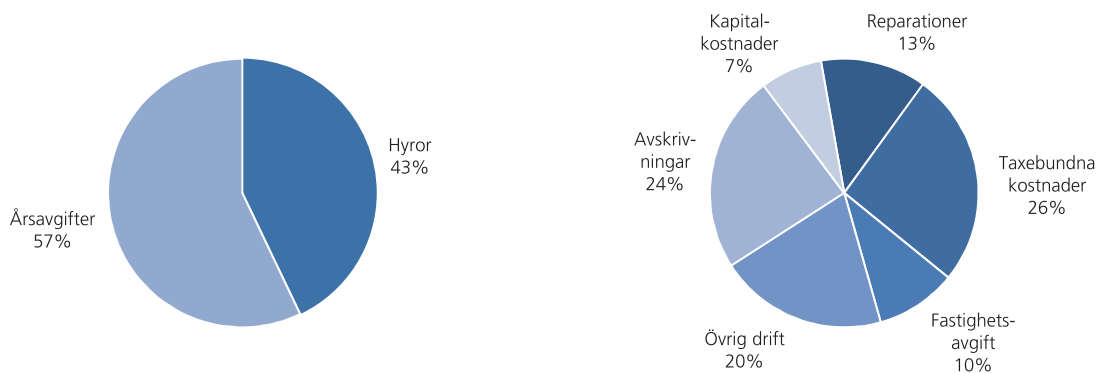
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 415 596	2 753 488
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 664 787	1 640 932
Finansiella intäkter	44	39
Minskning kortfristiga fordringar	42 235	0
Ökning av kortfristiga skulder	73 579	0
	1 780 645	1 640 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 049 065	790 040
Finansiella kostnader	114 855	98 170
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 052
Minskning av långfristiga skulder	14 000	29 400
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 201
	1 177 920	978 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 018 321	3 415 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	602 725	662 108

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) startad under 2019 och kommer slutföras under 2020.

Utförs av Peter Sotare AB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	9 389	9 085	9 062	8 262
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 865	5 875	5 896	5 912
Elkostnad/m ² totalyta	27	24	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	140	142	143	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	53	51	50
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	137	389	375	166
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 640	1 638	1 578

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 493 m² bostäder och 345 m² lokaler.

Förändringar 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	21 643 891	0	0	21 643 891
Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	0	3 236 149
Fond för yttre underhåll	667 168	178 000	0	489 168
S:a bundet eget kapital	25 547 208	178 000	0	25 369 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-643 794	-178 000	388 902	-854 696
Årets resultat	137 052	137 052	-388 902	388 902
S:a ansamlad förlust	-506 742	-40 948	0	-465 794
S:a eget kapital	25 040 466	137 052	0	24 903 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137 052
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-465 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 000
summa balanserat resultat	-506 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-506 742
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 663 387	1 640 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 400	700

Summa rörelseintäkter		1 664 787	1 640 932
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-937 470	-664 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 595	-125 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 859	-363 859

Summa rörelsekostnader		-1 412 924	-1 153 899
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	251 863	487 033
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-114 855	-98 170

Summa finansiella poster	-114 811	-98 131
---------------------------------	-----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	137 052	388 902
--	----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

	137 052	388 902
--	----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 681 521	30 037 130
Inventarier	Not 9	19 250	27 501
Summa materiella anläggningstillgångar		29 700 771	30 064 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 703 571	30 067 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 087 245	2 526 634
Summa kortfristiga fordringar		3 087 245	2 526 755
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		981 546	981 546
Summa kassa och bank		981 546	981 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 068 791	3 508 301
SUMMA TILLGÅNGAR		33 772 362	33 575 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 12	667 168	489 168
Summa bundet eget kapital		25 547 208	25 369 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-643 794	-854 696
Årets resultat		137 052	388 902
Summa fritt eget kapital		-506 742	-465 794
SUMMA EGET KAPITAL		25 040 466	24 903 414
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 835 450
Summa långfristiga skulder		0	4 835 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 310 950	3 489 500
Leverantörsskulder		51 732	59 967
Skatteskulder		198 648	143 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 566	144 380
Summa kortfristiga skulder		8 731 896	3 836 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 772 362	33 575 731

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	949 759	949 759
Hyror bostäder	111 734	111 734
Hyror lokaler	601 857	578 708
Öresutjämning	37	31
	1 663 387	1 640 232

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 400	700
	1 400	700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 020	36 212
	Fastighetsskötsel beställning	1 531	5 288
	Snöröjning/sandning	16 500	0
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	6 586	6 344
	Sotning	0	10 184
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 493	0
	Hissbesiktning	1 786	1 721
	Serviceavtal	6 855	7 297
	Förbrukningsmateriel	1 519	1 823
	Teleport/hissanläggning	1 560	741
		142 850	99 610
	Reparationer		
	Tvättstuga	18 002	0
	Entré/trapphus	0	1 019
	Lås	952	874
	VVS	613	18 075
	Ventilation	122 144	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 369	0
	Hiss	51 913	0
		194 993	19 968
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	47 000
		0	47 000
	Taxebundna kostnader		
	El	49 546	44 504
	Värme	257 388	261 062
	Vatten	51 914	50 918
	Sophämtning/renhållning	35 624	39 883
		394 472	396 367
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 811	33 744
	Kabel-TV	17 166	16 960
		56 977	50 704
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 178	50 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	937 470	664 119
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 672
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	406	475
	Förvaltningsarvode	79 126	76 715
	Administration	2 140	557
	Konsultarvode	2 920	5 375
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		111 595	125 921

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	274 071
	Inventarier	8 250	8 250
		363 859	363 859
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 917 831	34 917 831
	Utgående anskaffningsvärde	34 917 831	34 917 831
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 880 701	-4 525 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-355 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 236 310	-4 880 701
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 681 521	30 037 130
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 085 000	17 175 000
	Taxeringsvärde mark	35 248 000	25 072 000
		59 333 000	42 247 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 200 000	37 200 000
	Lokaler	6 133 000	5 047 000
		59 333 000	42 247 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 527	78 527
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 527	78 527
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 026	-42 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 250	-8 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 276	-51 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 251	27 501

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	50 470	92 584	
	Klientmedel hos SBC	3 036 775	2 434 050	
		3 087 245	2 526 634	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	489 168	362 427	
	Reservering enligt stadgar	178 000	126 741	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	667 168	489 168	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,980 %	3 479 000	3 493 000	2020-11-20
	Nordea 1,220 %	4 831 950	4 831 950	2020-11-27
	Summa skulder till kreditinstitut	8 310 950	8 324 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 310 950	-3 489 500	
		0	4 835 450	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 240 950 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	11 802 000	11 802 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ränta	9 709	11 378	
	Avgifter och hyror	144 532	133 002	
	Vatten	8 671	0	
	Sophämtning/Renhållning	7 654	0	
		170 566	144 380	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Beslut på kommande underhåll 2020.

Hissen kommer renoveras, hisskorg, styrskenor, innerdörr mm.

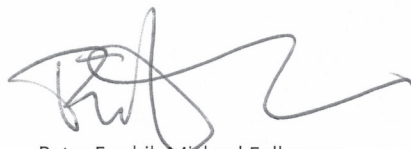
Innergården behöver ny markbeläggning, sophus/kärl, ev. ta höjd för kommande krav på hantering av matavfall, cykelställ

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22, 4 2020



Thomas Elmar Mothes
Ordförande



Peter Fredrik Mickael Folkesson
Ledamot

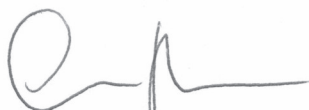


Eva Kristina Gräslund
Ledamot



Robin Dagdeviren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28, 4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

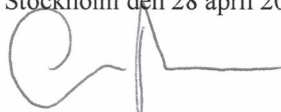
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	949 000	949 759	949 000
Hyror bostäder	111 000	111 734	111 000
Hyror lokaler	591 000	601 857	578 000
Öresutjämning	0	37	0
Övriga intäkter	0	1 400	0
	1 651 000	1 664 787	1 638 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 000	-37 020	-36 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-1 531	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-16 500	-10 000
Städning entreprenad	-32 000	-30 000	-32 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 586	-7 000
Sotning	-11 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-39 493	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 786	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-6 855	-9 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 519	-1 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 560	0
	-119 000	-142 850	-106 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-105 000
Tvättstuga	0	-18 002	0
Lås	0	-952	0
VVS	0	-613	0
Ventilation	0	-122 144	-50 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 369	0
Hiss	0	-51 913	-125 000
	-63 000	-194 993	-280 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	-200 000	0	0
Fönster	-30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-380 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-49 546	-45 000
Värme	-272 000	-257 388	-274 000
Vatten	-51 000	-51 914	-49 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-35 624	-41 000
	-412 000	-394 472	-409 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-39 811	-34 000
Kabel-TV	-18 000	-17 166	-18 000
	-54 000	-56 977	-52 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 423	-105 394	-94 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-42 784	0
	-105 423	-148 178	-94 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-500	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 569	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 126	-78 000
Administration	-2 000	-2 140	-3 000
Konsultarvode	0	-2 920	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-5 000
	-111 000	-111 595	-107 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-82 000	-81 537	-82 000
Förbättringar	-275 000	-274 071	-275 000
Inventarier	-9 000	-8 250	-9 000
	-366 000	-363 859	-366 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 610 423 -1 412 924 -1 414 000

RÖRELSERESULTAT

40 577 251 863 224 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Låneräntor	-111 000	-114 821	-111 000
Räntekostnader skattekonto	0	-34	0
	-111 000	-114 811	-111 000

RESULTAT

-70 423 137 052 113 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE