

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Halvön 1, som består av 167 bostadsrättslägenheter om 12 513 kvm och 6 lokaler om 1996 kvm. Föreningen innehar även 98 garageplatser och 4 MC-platser.

Föreningen har samverkan med andra föreningar i Sjöstaden inom olika förvaltningsområden, t.ex. sophämtning, garage, energi, bevakning, där det gagnar föreningens intressen. Denna samverkan sker genom medlemskap i olika samfälligheter.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 254 medlemmar.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 14 överlåtelser skett. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-10-23. Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen har haft individuell mätning av tappvatten och radiatorvarmvatten under året. Styrelsen märkte dock i ett tidigt skede att systemet inte var fullgott och styrelsen beslutade att avbryta nuvarande arbetssätt och återgå till att baka in värmekostnaden i avgiften igen fr o m 2013-01-01.

Pergolan färdigställdes och blev tillsammans med den stora grillen och tillhörande sittgrupper en uppskattad mötesplats.

Uppfräschning och utsmyckning av entréerna slutfördes inklusive byte av postboxar.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Därför har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter för år 2013, samt att januari 2013 ska vara avgiftsfri.

Avtalen med UBC Ekonomisk Förvaltning som skött den ekonomiska förvaltningen och Lars Wahlström (via hans bolag) som svarat för fastighetsskötseln har sagts upp. From 2013-01-01 svarar Åkerlunds Fastighetsservice AB för fastighetsskötseln, och from 2013-07-01 kommer den ekonomiska förvaltningen att skötas av Hem o Fastighet AB.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	12 264	12 283	12 441	12 547	12 671
Fastighetens belåningsgrad %	37,29	32,32	32,71	32,91	33,13
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,09	40,15	40,67	45,75	46,20
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	551	601	642	642	642

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Under tiden 1 juli 2011 t o m 31 dec 2012 debiterades kostnaden för tappvarmvatten och radiatorvarmvatten separat och ingick inte i månadsavgiften. Genomsnittlig årsavgift per kvm för 2011 och 2012 enligt ovan är därför inte direkt jämförbara med tidigare år.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Krigsman	Ledamot, Ordförande
Behzad Farmand	Ledamot
Michael Nalsenius	Ledamot
Maj Olivier	Ledamot
Göran Westin	Ledamot
Anders Ekström	Suppleant
Ola Sundell	Suppleant
Anna Karin Wesslenius	Suppleant
Kent Åkerlund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Ernst & Young AB

Valberedning

Tove Ahner, Jane Karlsson och Helena Levin;

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	7 521 535
årets vinst	805 540
	8 327 075

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	7 240 256
	8 327 075

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 897 699	7 517 872
Hysesintäkter	1	6 938 863	6 753 462
Övriga rörelseintäkter	2	2 877 617	2 047 404
Summa nettoomsättning		16 714 179	16 318 738
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-2 123 789	-1 442 293
Driftskostnader	4	-4 866 691	-4 711 181
Administrationskostnader	5	-443 121	-376 108
Arvoden och löner	6	-119 253	-165 003
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7	-651 978	-646 800
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 204 832	-7 341 385
Avskrivning byggnad		-1 682 034	-1 641 008
Avskrivningar övrigt		-205 899	-157 531
Summa avskrivningar		-1 887 933	-1 798 539
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		6 621 414	7 178 814
Ränteintäkter		7 717	12 221
Räntekostnader fastighetslån		-5 774 869	-5 696 665
Räntebidrag		0	216 564
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-48 722	-60 684
Summa kapitalnetto		-5 815 874	-5 528 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		805 540	1 650 250
ÅRETS RESULTAT		805 540	1 650 250

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	349 310 439	350 992 473
Fastighetsförbättringar	9	639 830	601 213
Mark		120 000 000	120 000 000
Markanläggning	10	476 889	71 077
Pågående arbete		0	158 818
Inventarier och maskiner	11	276 705	7 018
Summa materiella anläggningstillgångar		470 703 863	471 830 599
Summa anläggningstillgångar		470 703 863	471 830 599
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		500	108 828
Hyses- och avgiftsfordringar		0	24 802
Övriga fordringar		618 790	691 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 831 041	1 661 825
Avräkningskonto förvaltare		1 832 710	1 888 332
Summa kortfristiga fordringar		4 283 041	4 375 619
Summa omsättningstillgångar		4 283 041	4 375 619
SUMMA TILLGÅNGAR		474 986 904	476 206 218

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		209 717 880	209 717 880
Upplåtelseavgift		91 037 921	91 037 921
Föreningens fond för yttre underhåll		7 607 733	6 520 914
Summa bundet eget kapital		308 363 534	307 276 715
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		7 521 535	6 958 104
Årets resultat		805 540	1 650 250
Summa fritt eget kapital		8 327 075	8 608 354
Summa eget kapital		316 690 609	315 885 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	150 793 632	151 990 384
Checkräkningskredit	15	1 467 442	1 920 257
Summa långfristiga skulder		152 261 074	153 910 641
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 196 752	1 706 972
Leverantörsskulder		517 054	1 113 358
Skatteskulder		1 298 695	1 291 346
Övriga skulder		297 641	269 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 725 079	2 029 401
Summa kortfristiga skulder		6 035 221	6 410 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		474 986 904	476 206 218
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter lokaler	5 567 743	5 417 544
Hyresintäkter garage	1 371 120	1 335 918
	6 938 863	6 753 462

2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Fastighetsskatt lokaler	448 560	476 616
Vatten, el och uppvärmningsavgifter	2 103 997	1 238 828
Övriga intäkter	325 062	331 959
	2 877 619	2 047 403

3 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer och underhåll	1 954 462	1 257 619
Hissar, underhåll, besiktning, jour	169 328	184 673
	2 123 790	1 442 292

4 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighet och trädgårdsskötsel,	147 375	127 404
Snöröjning samt kostnader för städning	423 913	449 673
Kostnader för vicevärd	225 896	179 820
Bevakningskostnader	12 145	159 927
Gemensamhetsanläggning	141 304	141 304
Fastighetsel	1 062 299	1 070 785
Fjärrvärme	1 615 248	1 540 004
Vatten och avlopp	244 170	180 198
Avfallshantering	286 945	268 928
Fjärrkyla	94 275	68 496
Fastighetsförsäkring, inkl. självrisker och ersättningar	109 477	100 912
Kabel TV och bredband	418 900	338 322
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	77 707	85 409
Övriga kostnader för köpta tjänster	7 037	0
	4 866 691	4 711 182

5 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning, inkasso	4 399	4 098
Telefon o postbefordran	21 124	21 305
IT och datakostnader	106 004	102 822
Revisionsarvode	39 840	41 674
Ekonomisk förvaltning	126 014	122 319
Övriga förvaltningskostnader, bank mm	43 669	24 549
Övriga främmande tjänster	58 891	42 671
Föreningsavgifter	1 948	16 669
Föreningsgemensamma aktiviteter	41 230	0
	443 119	376 107

6 Arvoden och löner

	2012	2011
Styrelsearvode	21 700	50 000
Övriga arvoden	48 400	48 050
Löner fastighetsskötsel och städning	40 261	29 600
Sociala kostnader	8 892	37 353
	119 253	165 003

7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten blev färdigställd 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003. Till och med 2013 är fastigheten belagd med halv fastighetsavgift. Därefter blir den belagd med full fastighetsavgift. För lokaldelen betalas fastighetsskatt från färdigställandet.

	2012	2011
Fastighetsskatt	538 000	540 169
Kommunal fastighetsavgift	113 978	106 631
	651 978	646 800

8 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 280 527	-9 639 519
Årets avskrivningar	-1 682 034	-1 641 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 962 561	-11 280 527
Utgående redovisat värde	349 310 439	350 992 473
Taxeringsvärden byggnader	240 000 000	240 000 000
Taxeringsvärden mark	142 800 000	142 800 000
	382 800 000	382 800 000

9 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 156 080	916 399
Inköp	150 000	239 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 306 080	1 156 080
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-554 867	-421 301
Årets avskrivningar	-111 383	-133 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 250	-554 867
Utgående redovisat värde	639 830	601 213

10 Markanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 463	118 463
Inköp	460 183	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 646	118 463
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 386	-23 693
Årets avskrivningar	-54 372	-23 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 758	-47 386
Utgående balans	476 888	71 077

11 Inventarier och maskiner

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 290	0
Inköp	309 831	7 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	7 290
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-272	0
Årets avskrivningar	-40 144	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 416	-272
Utgående balans	276 705	7 018

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	1 537 308	662 856
Upplupna räntebidrag	0	61 963
Övriga förutbetalda kostnader	293 735	293 473
Kostnader som skall faktureras	0	643 533
	1 831 043	1 661 825

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 717 880	91 037 921	6 520 914	6 958 103	1 650 250
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	563 431	-1 650 250
Årets resultat					805 540
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	7 607 733	7 521 534	805 540

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

14 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, nr 420631, 3,71% oms dag 15-09-30	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek, nr 895595, 3-mån bindning, rta f n 3,010 %	11 288 069	12 845 041
Stadshypotek, nr 891988, 3-mån bindning, rta f n 3,18 %	14 662 500	14 812 500
Stadshypotek, nr 744977, rta 3,84 %, oms dag 20-10-30	65 520 000	65 520 000
Kortfristig del lån	-1 196 752	-1 706 972
	150 793 632	151 990 384

15 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	1 467 442	1 920 257

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trädgårdskostnader	8 069	0
Avfallshantering	20 290	0
El	104 574	82 786
Fjärrvärme	296 165	198 698
Fjärrkyla	7 082	4 297
Vinterunderhåll	28 492	17 365
Övriga upplupna kostnader	80 781	156 576
Upplupna revisionsarvoden	25 000	32 000
Upplupna arvoden/löner	52 275	69 820
Upplupna räntekostnader	89 168	134 216
Förutbetalda hyror/avgifter	2 013 183	1 333 643
	2 725 079	2 029 401

Stockholm den 2013

Bo Krigsman

Michael Nalsenius

Maj Olivier

Behzad Farmand

Göran Westin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .
Ernst & Young AB

Christer Franzén
Auktoriserad revisor