

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ek. För. gällande ekonomisk förvaltning och med Lars Wahlström (via hans bolag) såsom vicevärd avseende fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 254 medlemmar fördelade på 167 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 32 överlåtelser skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-10-23.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter avseende åren 2008 och 2009 för lägenheterna. Beslut togs också om att december 2008 skulle vara avgiftsfri för lägenheterna. Bakgrunden till beslutet om avgiftsfri hyra är den goda ekonomi som föreningen haft i några år. Fr.o.m. 1 juli 2008 sänktes hyran för garageplatserna. Ny hyra blev då 1.200 kr för bil-platserna och 600 kr för MC-platserna.

En positiv förändring skedde under sommaren avseende föreningens lokaler. Coop övertog restaurang Alfredos lokaler och utökade därmed sin butiksyta avsevärt. För föreningen innebär detta att vi har en stor och stabil hyresgäst på ett avtal som löper till 2017. I avtalet finns en klausul om omsättningshyra, som ligger ovanpå ordinarie hyresnivå.

I förebyggande underhåll har hängrännor monterats i fastigheten mot Lugnets allé, vidare så har portarna skrapats och oljats samt taket på gårdshuset renoverats.

Föreningen har haft problem med inbrott i garagen varför dörrlås bytts ut och patrullerande vakter anlitas. Vi har också installerat kameraövervakning.



Under hösten anordnades "tusen lökars dag", något som styrelsen hoppas att alla boende kan glädjas åt under våren.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	12 671	13 195	13 885	13 875
Fastighetens belåningsgrad %	33,13	34,3	35,7	35,7
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,20	48,1	61,6	61,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	642	700	700	700

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westin	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot
Bo Krigsman	Ledamot
Roland Sjöö	Ledamot
Charlie Sjömark	Ledamot/avgått på egen begäran

Lennart Andersson	Suppleant
Behzad Farmand	Suppleant
Jimmy Wiklund	Suppleant
Marie Fröslee	Suppleant/avgått på egen begäran

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Ernst & Young AB Mats Andersson/Åsa Haglund

Valberedning

Jannika Pettersson
Magnus Egnerfors
Silvia Garcia Lönegren

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 156 998 800 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	5 573 963
årets vinst	1 330 307
	6 904 270

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	5 817 451
	6 904 270

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

Blm

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 029 417	8 759 364
Hysesintäkter	1	6 318 181	6 014 017
Övriga rörelseintäkter	2	1 160 109	1 111 627
Summa nettoomsättning		15 507 707	15 885 008
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-694 601	-642 434
Periodiskt underhåll		-67 533	0
Driftskostnader	4	-4 165 621	-3 729 369
Administrationskostnader	5	-316 039	-358 450
Personalkostnader	6	-103 631	-164 412
Fastighetsskatt	7	-372 000	-372 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 719 425	-5 266 665
Avskrivning byggnad		-1 523 839	-1 486 673
Avskrivningar övrigt		-61 113	-59 392
Summa avskrivningar		-1 584 952	-1 546 065
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		8 203 330	9 072 278
Ränteintäkter		22 874	41 863
Räntekostnader, lån		-7 570 149	-7 718 630
Räntebidrag	8	811 476	1 194 677
Övriga Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 055	-14 525
Summa kapitalnetto		-6 865 854	-6 496 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 337 476	2 575 663
Inkomstskatt	9	-7 169	-8 096
ÅRETS RESULTAT		1 330 307	2 567 567

Blw

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	10	355 796 400	357 320 239
Fastighetsförbättringar	11	245 854	224 347
Mark		120 000 000	120 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		476 042 254	477 544 586
Summa anläggningstillgångar		476 042 254	477 544 586
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		217 177	8 805
Övriga fordringar		0	26 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	744 731	613 866
Avräkningskonto förvaltare		1 525 129	3 705 527
Summa kortfristiga fordringar		2 487 037	4 354 602
Summa omsättningstillgångar		2 487 037	4 354 602
SUMMA TILLGÅNGAR		478 529 291	481 899 188

Blw

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		3 260 457	2 173 638
Summa bundet eget kapital		304 016 258	302 929 439
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 573 963	4 093 215
Årets resultat		1 330 307	2 567 567
Summa fritt eget kapital		6 904 270	6 660 782
Summa eget kapital		310 920 528	309 590 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	156 998 800	163 555 772
Summa långfristiga skulder		156 998 800	163 555 772
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	5 579 428	3 663 359
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 556 972	1 556 972
Leverantörsskulder		460 952	1 017 221
Skatteskulder		33 340	337 898
Övriga skulder, moms		593 458	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 385 813	2 177 745
Summa kortfristiga skulder		10 609 963	8 753 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		478 529 291	481 899 188
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Blu

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, förutom avskrivningsprinciperna för byggnad, se nedan under denna rubrik..

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.

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

Avskrivningsprinciper

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad. Byggnaden skrivs från 2006 av enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 80 år.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 20 % per år.

Noter

1 Hyresintäkter

	2008	2007
Hyresintäkter lokal	5 055 915	4 799 378
Hyra garage/carport	1 262 266	1 214 639
	6 318 181	6 014 017

Blu

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Fastighetsskatt lokal	321 061	321 062
Vatten, el och uppvärmnings avgifter	803 895	764 054
Övriga intäkter	35 154	26 510
	1 160 110	1 111 626

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Reparationer hiss	11 707	2 940
Hiss, besiktning	9 101	890
Hiss, serviceavtal	129 708	113 324
Löpande reparationer	311 760	497 725
Reparationer ventilation	167 674	0
Reparationer tvättstuga	10 040	5 281
OVK-besiktning	51 030	0
Trädgårdskostnader	3 581	22 274
	694 601	642 434

4 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	58 991	101 916
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 845	0
Snöröjning/sandning	36 930	100 616
Städning Entreprenad	182 103	139 725
Vicevärd Entreprenad	174 960	29 160
Gemensamhetsanläggning	141 304	141 303
El	1 093 711	854 405
Uppvärmning	1 422 084	1 372 512
Vatten	256 570	301 152
Sophämtning	251 970	193 635
Fastighetsförsäkring	59 602	63 574
Självrisk	0	40 200
Kabel-TV/Bredband	158 533	152 049
Förbruknings invent.	17 935	55 602
Förbrukningsmaterial	73 287	68 056
Trädgårdsskötsel	154 328	57 478
Städning utöver avtal	64 467	67 615
Försäkringsersättning	0	-9 629
	4 165 620	3 729 369

Blm

5 Administrationskostnader

	2008	2007
Telefon & porto	24 705	21 808
Bevakningskostnader	15 833	773
Revisionsarvode	28 590	41 235
Arvode förvaltning	98 416	98 172
Övr förvaltningskostnader	26 910	37 839
Övr främmande tjänster	5 206	8 483
Föreningsavgifter	5 869	16 009
Kreditupplysning	4 752	7 653
IT-kostnader	105 758	55 989
Bankkostnader	0	45
Hysesförluster	0	70 443
	316 039	358 449

6 Personalkostnader och arvoden

	2008	2007
Styrelsearvode	85 650	127 900
Sociala kostn arvode	17 981	36 411
Telefonersättning, bilersättning	0	101
	103 631	164 412

I styrelsearvode för 2007, ingår det arvode för Q2-Q4 2006, med 66.800 kr.

7 Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003 och är således helt befriad från fastighetsskatt avseende bostadsdelen fr.o.m. 2004-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

	2008	2007
Fastighetsskatt	372 000	372 000

Fastighetsskatten ovan avser lokaldelen.

Blm

8 Räntebidrag

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år.

	2008	2007
Erhållna räntebidrag	811 476	1 194 677

9 Inkomstskatt

Schablonskatten på 3% av taxeringsvärdet är numera borttaget fr.o.m. 2007. Ränteintäkter ligger till grund för inkomstskatt på 28%.

	2008	2007
Inkomstskatt	7 172	8 096

10 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 952 761	-3 466 088
Årets avskrivningar	-1 523 839	-1 486 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 476 600	-4 952 761
Utgående redovisat värde	355 796 400	357 320 239
Taxeringsvärden byggnader	233 000 000	233 000 000
Taxeringsvärden mark	110 200 000	110 200 000
	343 200 000	343 200 000

11 Fastighetsförbättringar

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	296 961	129 511
Inköp	82 620	167 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 581	296 961
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-72 614	-13 222
Årets avskrivningar	-61 113	-59 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 727	-72 614
Utgående redovisat värde	245 854	224 347

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	66 647	53 543
Upplupna räntebidrag	232 172	41 862
Upplupna hyresinkomster	317 000	399 218
Övriga interimfordringar	128 912	119 242
	744 731	613 865

Blu

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	2 173 638	4 093 215	2 567 567
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	1 480 748	-2 567 567
Årets resultat					1 330 307
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	3 260 457	5 573 963	1 330 307

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

	2008-12-31	2007-12-31
Handelsbanken, 5,88% ffd 101030	60 520 000	60 520 000
Stadshypotek AB, 3,71% ffd 150930	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek AB, 5,57%	20 000 000	25 000 000
Stadshypotek AB, 3,64%, rörligt	17 515 957	19 072 929
Kortfristig del lån	-1 556 972	-1 556 972
	156 998 800	163 555 772

Lån med förfallodag 2015-09-30 är amorteringsfritt till förfallodagen.

15 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit	5 579 428	3 663 359

Blm

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Klara Förvaltning	0	1 299
Fortum	195 612	202 938
Elverket Vallentuna	83 063	74 693
OVK-besiktning	51 030	0
Övriga upplupna kostnader	161 496	156 553
Upplupna rev.arvoden	33 000	36 000
Upplupna styrelsearv	0	7 500
Upplupna soc.avgift	0	2 432
Upplupna utg.räntor	881 484	789 165
Förutbetalda hyror/avgifter	980 128	907 164
	2 385 813	2 177 744

Stockholm den 12/5 2009


Jan Johansson


Göran Westin


Bo Krigsman


Roland Sjö

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-05-14

Ernst & Young AB


Åsa Haglund

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1

Org.nr 769606-2509

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 mars 2009

Ernst & Young AB



Åsa Haglund
Auktoriserad revisor