



Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2007



Fotograf Christian Weltman

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 7 lokaler om 1996 kvm. Föreningen innehar även 98 garageplatser.

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 258 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 2007-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter avseende åren 2007 och 2008 för lägenheterna.

Styrelsen har beslutat att ändra modellen för bostadsrättsföreningens fastighetsförvaltning. Därför har avtalet med Klara Förvaltning AB sagts upp under räkenskapsåret. Klara Förvaltning AB hade en totalentreprenad. Den är nu ersatt med en rad olika underleverantörer. En vicevärd har kontrakterats (Lars Wahlström) för att koordinera fastighetens skötsel. Städuppdraget ligger på Marie Puts & Städ AB. Trädgårdsunderhållet inkl snöröjning ligger på Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Hämtning från återvinningsrum ligger på Liselotte Löf AB. Service och underhåll på vår styr- och reglerutrustning för värme och ventilation ligger på Siemens AB.

Trapphusen har underhållits och de väsentliga förbättringarna har varit; hissdörrar har bättringmålats liksom väggar i entréer, eklister har monterats i alla utstående hörn samt dörrautomatik installerats på dörrar mot gatan.

M

Fr.o.m. 1 juli 2008 kommer hyran för garageplatserna att sänkas. Ny hyra blir då 1.200 kr för bilplatserna och 600 kr för MC-platserna.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westin	Ledamot
Charlie Sjömark	Ledamot
Bo Krigsman	Ledamot
Roland Sjöö	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot
Lars Wahlström	Suppleant
Lennart Andersson	Suppleant
Ann Kristin Hallin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Ernst & Young AB	Mats Andersson/Ordinarie
Elisabeth Netzell	Suppleant

Valberedning

Isabell Törngren
Lillemor Tjernell
Jens Andersson

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 165.112.744 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för vilkorsändring framgår av notförteckningen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år. Det innebär att räntebidragen minskar för föreningen från 1.738.872 kr under 2006 till 1.194.677 kr under 2007.

M

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	4 093 215
årets vinst	2 567 567
	6 660 782

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	5 573 963
	6 660 782

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

M

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 759 364	8 755 317
Hysesintäkter	1	6 014 017	5 108 194
Övriga rörelseintäkter	2	1 111 627	1 159 894
Summa nettoomsättning		15 885 008	15 023 405
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-642 434	-969 933
Driftskostnader	4	-3 729 369	-3 085 914
Administrationskostnader	5	-358 450	-329 531
Personalkostnader	6	-164 412	-54 349
Fastighetskatt	7	-372 000	-338 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 266 665	-4 777 727
Avskrivning byggnad		-1 486 673	-1 450 412
Avskrivningar övrigt		-59 392	-13 222
Summa avskrivningar		-1 546 065	-1 463 634
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		9 072 278	8 782 044
Ränteintäkter		41 863	28 722
Räntekostnader, lån		-7 718 630	-7 170 085
Räntebidrag	8	1 194 677	1 738 872
Övriga Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 525	-39 177
Summa kapitalnetto		-6 496 615	-5 441 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 575 663	3 340 376
Inkomstskatt	9	-8 096	-849 036
ÅRETS RESULTAT		2 567 567	2 491 340

M

Balansräkning

Not

2007-12-31

2006-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	10	357 320 239	358 806 912
Fastighetsförbättringar	11	224 347	116 289
Mark		120 000 000	120 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		477 544 586	478 923 201

Summa anläggningstillgångar

477 544 586

478 923 201

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	591 140
Hyses- och avgiftsfordringar		8 805	8 744
Övriga fordringar		26 404	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	613 866	475 984
Avräkningskonto förvaltare		3 705 527	5 914 035
Summa kortfristiga fordringar		4 354 602	6 989 903

Summa omsättningstillgångar

4 354 602

6 989 903

SUMMA TILLGÅNGAR

481 899 188

485 913 104

M

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
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		2 173 638	1 086 819
Summa bundet eget kapital		302 929 439	301 842 620
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 093 215	2 688 694
Årets resultat		2 567 567	2 491 340
Summa fritt eget kapital		6 660 782	5 180 034
Summa eget kapital		309 590 221	307 022 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	163 555 772	166 851 987
Summa långfristiga skulder		163 555 772	166 851 987
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	3 663 359	5 087 580
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 556 972	1 800 000
Leverantörsskulder		1 017 221	313 805
Skatteskulder		337 898	1 140 779
Övriga skulder		0	323 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 177 745	3 372 483
Summa kortfristiga skulder		8 753 195	12 038 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		481 899 188	485 913 104
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ma

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 575 664	3 340 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		1 546 065	1 463 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 121 729	4 804 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-810 977	-1 875 182
Förändring av kortfristiga fordringar		426 793	-181 650
Förändring av kortfristiga skulder		-2 239 360	1 887 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 498 185	4 635 134
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-167 450	-129 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-167 450	-129 511
Finansieringsverksamheten			
Förändring av upptagna lån		-3 539 243	-1 800 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 539 243	-1 800 672
Årets kassaflöde		-2 208 508	2 704 951
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		5 914 035	3 209 085
Likvida medel vid årets slut		3 705 527	5 914 036

ML

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.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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

	2007	2006
Hyresintäkter lokal	4 799 378	4 019 944
Hyra garage/carport	1 214 639	1 084 650
Hyror diverse	0	3 600
	6 014 017	5 108 194

2 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Fastighetsskatt lokal	321 062	328 310
Vatten, el och uppvärmnings avgifter	764 054	755 784
Övriga intäkter	26 510	75 800
	1 111 626	1 159 894

3 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Reparationer hiss	2 940	4 181
Hiss, besiktning	890	9 670
Hiss, serviceavtal	113 324	84 207
Löpande reparationer	497 725	863 320
Reparationer tvättst	5 281	2 329
Trädgårdskostnader	22 274	0
Reparationer ventilation	0	6 226
	642 434	969 933

4 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	101 916	111 019
Snöröjning/sandning	100 616	95 090
Städning Entreprenad	139 725	89 141
Vicevärd Entreprenad	29 160	0
Gemensamh anläggning	141 303	134 562
El	854 405	885 891
Uppvärmning	1 372 512	1 183 847
Vatten	301 152	197 456
Sophämtning	193 635	86 705
Fastighetsförsäkring	63 574	62 705
Självrisk	40 200	0
Kabel-TV/Bredband	152 049	143 613
Förbruknings invent.	55 602	22 888
Förbrukningsmaterial	68 056	38 500
Trädgårdsskötsel	57 478	12 176
Städning utöver avtal	67 615	22 321
<i>ML</i>	3 738 998	3 085 914

5 Administrationskostnader

	2007	2006
Telefon & porto	21 808	40 607
Bevakningskostnader	773	0
Revisionsarvode	41 235	35 316
Arvode förvaltning	98 172	95 072
Övr förvaltningskost	37 839	53 810
Övr främmande tjänst	8 483	98 960
Föreningsavgifter	16 009	1 800
Kreditupplysning	7 653	2 426
IT-kostnader	55 989	530
Bankkostnader	45	1 010
Hysesförluster	70 443	0
	358 449	329 531

6 Personalkostnader och arvoden

	2007	2006
Styrelsearvode	127 900	42 700
Sociala kostn arvode	36 411	11 529
Telefonersättning, bilersättning	101	120
	164 412	54 349

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.

	2007	2006
Fastighetsskatt	372 000	338 000

Fastighetsskatten ovan avser lokaldelen.

M

8 Räntebidrag

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

	2007	2006
Erhållna räntebidrag	1 194 677	1 738 872

9 Inkomstskatt

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

	2007	2006
Inkomstskatt	8 096	849 036

10 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 466 088	-2 015 676
Årets avskrivningar	-1 486 673	-1 450 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 952 761	-3 466 088
Utgående redovisat värde	357 320 239	358 806 912
Taxeringsvärden byggnader	233 000 000	212 000 000
Taxeringsvärden mark	110 200 000	69 800 000
<i>ML</i>	343 200 000	281 800 000

11 Fastighetsförbättringar

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	129 511	0
Inköp	167 450	129 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 961	129 511
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 222	0
Årets avskrivningar	-59 392	-13 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 614	-13 222
Utgående redovisat värde	224 347	116 289

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsförsäkring	53 543	58 706
Upplupna räntebidrag	41 862	62 789
Upplupna hyresinkomster	399 218	316 742
Övriga interimfordringar	119 242	37 747
<i>M</i>	613 865	475 984

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	1 086 819	2 688 694	2 491 340
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	1 404 521	-2 491 340
Årets resultat					2 567 567
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	2 173 638	4 093 215	2 567 567

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

	2007-12-31	2006-12-31
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, 3,73% ffd 081030	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek AB, 4,29%, rörligt	19 072 929	22 612 172
Kortfristig del lån	-1 556 972	-1 800 000
	163 555 772	166 851 987

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

15 Checkräkningskredit

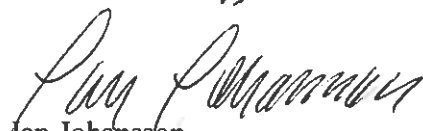
	2007-12-31	2006-12-31
Beviljad kredit	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit	3 663 359	5 087 580

W


16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Klara Förvaltning	1 299	74 721
Fortum	202 938	165 817
Elverket Vallentuna	74 693	61 548
Övriga upplupna kostnader	156 553	36 184
Upplupna rev.arvoden	36 000	30 000
Upplupna styrelsearv	7 500	0
Upplupna soc.avgift	2 432	5 637
Upplupna utg.räntor	789 165	1 234 853
Förutbetalda hyror/avgifter	907 164	1 763 723
	2 177 744	3 372 483

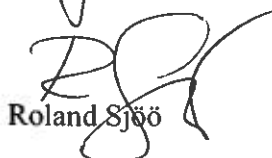
Stockholm den 14/5 2008


Jan Johansson


Bo Krigsman

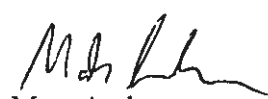

Göran Westin


Charlie Sjömark


Roland Sjöo

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2008-05-20
Ernst & Young AB


Mats Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1

Org.nr 769606-2509

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöstaden 1 för år 2007. 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 redovisningssed 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 20 maj 2008
Ernst & Young AB



Mats Andersson
Auktoriserad revisor