

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

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 Klara Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel samt lokalvård.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 256 medlemmar fördelade på 167 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 21 överlåtelser skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter avseende åren 2006 och 2007.

Styrelsen har beslutat att ändra avskrivningsprincipen avseende byggnad från 2006.

I enlighet med garantiåtagande grävde under sommaren PEAB upp runt fasaden på den övre gården och dränerade om.

För att säkerställa att alla bostadsrättsinnehavare fått sina brister från garantibesiktningarna i lägenheterna åtgärdade gick styrelsen under hösten ut med en enkät till samtliga medlemmar. De fel för vilka garantin gäller åtgärdas nu successivt med hjälp av Klara Förvaltning och PEAB.

Under sommaren färdigställdes en redskapsbod som är tillgänglig för alla medlemmar.

Vidare har ett antal cykelställ monterats på nedre gården och vid Styrbordsgatan.

En konsult har anlitats för att ge råd om ventilationen i tvättstugor och i butikslokalerna.

Då systemet för individuell mätning av el, värme, vatten och ventilation visade sig vara behäftat med brister, har styrelsen under året lagt ner ett omfattande arbete på att åtgärda bristerna. Systemet är nu tillförlitligt. Dock fortsätter arbetet med att dokumentera och automatisera systemet.

Nyckeltal	2006	2005	2004
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	13 885	13 875	14 438
Fastighetens belåningsgrad %	35,7	35,7	36,9
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	61,6	61,6	64,1
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
Mats Gustafsson	Ledamot
Bo Krigsman	Ledamot
Roland Sjöö	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot
Lars Wahlström	Suppleant
Jens Andersson	Suppleant
Truls Sjöstedt	Suppleant
Christina Hahlin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Revisor

Mats Andersson	Ordinarie
Björn Olsson	Suppleant
Elisabeth Netzell	Suppleant

Valberedning

Mattias Lindmark
Lillemor Tjernell
Therése Olsson

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 688 694
årets vinst	2 491 340
	5 180 034

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	4 093 215
	5 180 034

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

Resultaträkning

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 755 317	8 759 364
Hysesintäkter	1	5 108 194	4 676 246
Övriga rörelseintäkter	2	1 159 894	1 171 626
Summa nettoomsättning		15 023 405	14 607 236
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-969 933	-400 858
Driftskostnader	4	-3 085 914	-3 039 228
Administrationskostnader	5	-329 531	-155 376
Personalkostnader	6	-54 349	-37 293
Fastighetsskatt	7	-338 000	-338 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 777 727	-3 970 755
Avskrivning byggnad		-1 450 412	-1 219 653
Avskrivningar övrigt		-13 222	0
Summa avskrivningar		-1 463 634	-1 219 653
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		8 782 044	9 416 828
Ränteintäkter		28 722	54 931
Räntekostnader		-7 170 085	-7 939 562
Räntebidrag	8	1 738 872	1 734 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 177	-12 830
Summa kapitalnetto		-5 441 668	-6 163 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 340 376	3 253 414
Inkomstskatt		-849 036	-644 954
ÅRETS RESULTAT		2 491 340	2 608 460

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	358 806 912	360 257 324
Fastighetsförbättringar	10	116 289	0
Mark		120 000 000	120 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		478 923 201	480 257 324
Summa anläggningstillgångar		478 923 201	480 257 324
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		591 140	151 197
Hyses- och avgiftsfordringar		8 744	102 038
Övriga fordringar		0	36 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	475 984	604 567
Avräkningskonto förvaltare		5 914 035	3 209 085
Summa kortfristiga fordringar		6 989 903	4 103 303
Summa omsättningstillgångar		6 989 903	4 103 303
SUMMA TILLGÅNGAR		485 913 104	484 360 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		209 717 880	209 717 880
Upplåtelseavgift		91 037 921	91 037 921
Föreningens fond för yttre underhåll		1 086 819	0
Summa bundet eget kapital		301 842 620	300 755 801
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 688 694	1 167 053
Årets resultat		2 491 340	2 608 460
Summa fritt eget kapital		5 180 034	3 775 513
Summa eget kapital		307 022 654	304 531 314
Långfristiga skulder			

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Skulder till kreditinstitut	13	166 851 987	170 452 659
Summa långfristiga skulder		166 851 987	170 452 659
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	5 087 580	3 163 445
Kortfristig del av fastighetslån	13	1 800 000	0
Leverantörsskulder		313 805	244 177
Skatteskulder		1 140 779	2 166 925
Övriga skulder		323 816	1 193 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 372 483	2 608 237
Summa kortfristiga skulder		12 038 463	9 376 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		485 913 104	484 360 627
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 340 378	3 253 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		1 463 634	1 219 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 804 012	4 473 066
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-861 926	270 500
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 194 906	1 265 027
Förändring av kortfristiga skulder		-36 181	-1 967 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 710 999	4 040 886
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-129 511	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 511	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av upptagna lån		123 463	-7 051 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		123 463	-7 051 101
Årets kassaflöde		2 704 951	-3 010 215
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 209 085	6 219 300
Likvida medel vid årets slut		5 914 036	3 209 085

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

	2006	2005
Hyresintäkter lokal	-4 019 944	-3 752 048
Hyra garage/carport	-1 084 650	-907 518
Hyror diverse	-3 600	-16 680
	-5 108 194	-4 676 246

2 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Fastighetsskatt lokal	-328 310	-273 072
Vattenavgifter	-136 917	-212 254
Elavgifter	-180 255	-675 261
Uppvärmning	-438 612	0
Övriga intäkter	-75 800	-11 039
	-1 159 894	-1 171 626

För 2005 är summan för elavgifter och uppvärmning sammanslagen på raden för elavgifter

3 Reparationer och underhåll

	2006	2005
Reparationer hiss	4 181	15 152
Hiss, besiktning	9 670	9 313
Hiss, serviceavtal	84 207	51 622
Löpande reparationer	863 320	309 935
Reparationer tvättst	2 329	4 419
Trädgårdskostnader	0	10 417
Reparationer ventilation	6 226	0
	969 933	400 858

4 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetsskötsel	111 019	124 293
Snöröjning/sandning	95 090	104 448
Städning Entreprenad	89 141	107 638
Gemensamh anläggning	134 562	108 084
El	885 891	850 534
Uppvärmning	1 183 847	1 153 729
Vatten	197 456	356 025
Sophämtning	86 705	32 977
Fastighetsförsäkring	62 705	60 565
Självrisk	0	19 700
Kabel-TV/Bredband	143 613	99 146
Förbruknings invent.	22 888	1 249
Förbrukningsmaterial	38 500	20 840
Trädgårdsskötsel	12 176	0
Städning utöver avtal	22 321	0
	3 085 914	3 039 228

5 Administrationskostnader

	2006	2005
Kronofogdeavgifter	-505	814
Telefon & porto	40 607	18 704
Bevakningskostnader	0	3 580
Revisionsarvode	35 316	27 126
Arvode förvaltning	95 072	92 160
Övr förvaltningskost	54 315	5 081
Övr främmande tjänst	98 960	6 112
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Kreditupplysning	2 426	0
IT-kostnader	530	0
Bankkostnader	1 010	0
	329 531	155 377

6 Personalkostnader och arvoden

	2006	2005
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	42 700	29 300
Övriga sociala kostnader	11 529	7 993
Telefonersättning	120	0
	54 349	37 293

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.

Med nuvarande taxeringsvärde och gällande regler kommer halv fastighetsskatt på bostäder och full fastighetsskatt avseende lokaler att uppgå till 834.000 kr från och med år 2009 och full fastighetsskatt bostäder samt lokaler till 1.330.000 kr från och med år 2014.

	2006	2005
Fastighetsskatt	338 000	338 000

Fastighetsskatten ovan avser den del av fastigheten som är lokaltaxerad.

8 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2003-12-18. Subventionsräntan för femårsperioden bands från den 2004-07-01 till 4,40 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 131.733.000 kr. Den procentuella andelen var 30 % under 2006.

Räntebidrag lämnas under 2007 med 20% av bidragsunderlaget. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod.

9 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 015 676	-796 023
Årets avskrivningar	-1 450 412	-1 219 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 466 088	-2 015 676
Utgående redovisat värde	358 806 912	360 257 324
Taxeringsvärden byggnader	212 000 000	212 000 000
Taxeringsvärden mark	69 800 000	69 800 000
	281 800 000	281 800 000

10 Fastighetsförbättringar

	2006-12-31	2005-12-31
Förrådsbyggnad	38 805	0
Skateboardskydd	90 706	0
Avskrivningar	-13 222	0
	116 289	0

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkring	58 706	57 368
Upplupna räntebidrag	62 789	62 793
Upplupna hyresinkomster	316 742	425 000
Övriga interimfordringar	37 747	59 406
	475 984	604 567

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 717 880	91 037 921		1 167 053	2 608 460
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	1 521 641	-2 608 460
Årets resultat					2 491 340
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	1 086 819	2 688 694	2 491 340

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

13 Skulder till kreditinstitut

	2006-12-31	2005-12-31
Handelsbanken, 5,88% ffd 101030	60 520 000	60 520 000
Stadshypotek AB, löst under året	0	49 412 844
Stadshypotek AB, 3,71% ffd 150930	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek AB, 3,73% ffd 081030	25 000 000	0
Stadshypotek AB, 3,22% ffd 070202	22 612 172	0
	168 651 987	170 452 659

För lån med förfallodag 2015-09-30 sker ingen amortering inom 5 år.

14 Checkräkningskredit

	2006-12-31	2005-12-31
Beviljad kredit	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit	5 087 580	3 163 445

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Klara Förvaltning	74 721	58 996
Stockholm Vatten	0	32 227
Fortum	165 817	199 342
Elverket Vallentuna	61 548	62 377
Övriga upplupna kostnader	36 184	20 131
Upplupna rev.arvoden	30 000	25 000
Upplupna styrelsearv	0	29 300
Upplupna soc.avgift	5 637	7 993
Upplupna utg.räntor	1 234 853	1 139 772
Förutbetalda hyror/avgifter	1 763 723	1 033 100
	3 372 483	2 608 238

Stockholm den 2007-

Jan Johansson

Bo Krigsman

Göran Westin

Mats Gustafsson

Roland Sjöo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2007-

Mats Andersson
Auktoriserad revisor