

**BRF SJÖSTADSVIKEN**

**Org nr 769614-0834**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2009**

Styrelsen för Brf Sjöstadsviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som används som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen innehar sedan den 27 februari 2007 tomträtten till fastigheten Bøljan 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6-7 våningar samt källarvåning med totalt 83 bostadsrätter . Den totala boytan är ca 6 609 kvm.

Inflyttningen i föreningens hus påbörjades i maj 2007 och avslutades under november 2007. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årets slut 137 (134) medlemmar. Under året har 18 (11) överlåtelser skett.

Fastigheten har belastande servitut avseende lägenhetsförråd och utrymme för källsortering för Bøljan 2 samt avseende utrymning av kulturlokal på Bøljan 2.

I fastigheten finns en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 69 kvm. Kontrakt har tecknats med JM AB rörande en bobutik i denna lokal.

Föreningen disponerar 40 garageplatser (av totalt 80) i ett gemensamt garage med Bøljan 2. Vid årsskiftet var samtliga 40 platser uthyrda.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2006.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 september 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 september 2006.

Byggnadens anskaffningskostnad är 244 750 000 kr, inklusive likviditetsreserv 50 000 kr, som finansierats genom lån om 52 000 000 kr samt insatser med 72 753 000 och upplåtelseavgifter med 119 997 000 kr.

Fastighetens lån är placerade så att ett lån om 32 000 000 kr löper med bunden ränta på 1,40% till den 30 juli 2010 och ett lån om 20 000 000 kr löper med bunden ränta på 4,31 % till den 1 december 2010.

Tomträttsavgälden är 1 755 000 kr och gäller oförändrad i 10 år t.o.m. den 1 januari 2016.

Fastprisavtal för el löper med Fortum 3 år gällande fr.o.m. 2008-12-01 t.o.m. 2011-11-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 25 kr per kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar.

Eftersom fastigheten är nybyggd planeras inga underhållsarbeten inom fem år.

Slutlig reglering av entreprenaden gentemot mot AB Borätt har skett per den 31 december 2007. Den slutliga anskaffningskostnaden uppgick till 244 700 000 kr.

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift under fem år, från 2008 till 2012. Därefter utgår halv fastighetsavgift om 600 kr per lägenhet under fem år varefter full fastighetsavgift tas ut med 1 200 kr per lägenhet. Avgiften är indexreglerad och kommer att räknas upp med inkomstbasbeloppet. För garage och lokal utgår fastighetskatt med sammanlagt 51 310 kr.

#### Räntebidrag

Föreningens intäkt för räntebidrag uppgick till 248 560 kronor under året. Räntebidraget kommer succesivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010	173 992 kronor
År 2011	99 424 kronor

En positiv utveckling av föreningens ekonomi 2009, som huvudsakligen kan hänföras till väsentligt lägre räntekostnader än budgeterat där föreningen kunnat tillgodogöra sig de exceptionellt gynnsamma villkoren som gällt på kreditmarknaden under året, medgav beslutet om en avgiftsfri månad 2009. Årsavgiften uppgick därmed till i genomsnitt 668 kr per kvm år 2009 mot 729 per kvm för 2008. För 2010 har oförändrad årsavgift fastställts.

#### **Föreningsfrågor**

Då avtalet med JM AB om ekonomisk förvaltning löpte ut per den 31 december 2009 har Föreningen tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB (UBC) om ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2010 och t.o.m. den 31 december 2010 vidare om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel med JM fr.o.m. den 1 september 2009 t.o.m. den 31 december 2010.

Garantitiden för fastigheten med lägenheter och gemensamma utrymmen samt marken gick ut den 15 september 2009. Garantibesiktning påbörjades den 10 september 2009 och avslutades den 17 september 2009. Arbeten med att rätta till protokollförda anmärkningar inleddes i mitten av november och var vid årets slut inte avslutade.

Föreningen har ej heller i år varit förskonad från skadegörelse, stölder samt inbrott i bl.a. bilar parkerade i garaget. Omfattande arbete har bedrivits i säkerhetskänsligt syfte. För att förbättra inbrottskyddet har installerats övervakningskameror i garaget och entrédörrarna har förstärkts med fyrkantprofiler. Övervakningskameror har även installerats i källsorteringsutrymmet samt i cykelförråden. Beslutades om att förstärka brandskyddet i källarförråden och arbetet med att installera rökdetektorer inleddes mot slutet av året. Brandsläckare har monterats i garaget och i källarutrymmen.

Nytt passagesystem med inpasseringsbrickor att användas i entréportar och ytterdörrar i stället för nycklar installerades mot slutet av året.

Inom ramen för stämmobeslut 2007 har kompletterande ansökan om bygglov för inglasning av 48 balkonger lämnats in. Ansökan avser de balkonger som vetter mot gården (och har "tak"), Lugnets Allé och hörnet Fartygsgatan/Rorgångargatan.

För en kostnad av 250 kr per natt kan föreningslokalen hyras av medlemmarna. Antalet uthyrningsnätter har under året varit 125 (114).

Omgivande arbeten i anslutning till fastigheten såsom trottoarer, innergård m.m. har slutförts.

Föreningens hemsida [www.sjostadsviken.se](http://www.sjostadsviken.se) har kontinuerligt uppdaterats och kompletterats med bl.a. Bo Pårmén som innehåller skötselinformation rörande lägenheterna. Medlemmarna har därutöver löpande informerats i aktuella frågor via anslagstavlor i trapphusentréerna och brevlådorna.

Föreningen har varit delaktig i fem gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra fastigheter och bl.a. i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening med en representant i styrelsen.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Planerad verksamhet kommande år**

Föreningens ekonomi är god och styrelsen kommer fortsatt att verka för konsolidering med varsam utgiftshantering och nära uppföljning av utvecklingen på kreditmarknaden.

Nödvändiga investeringar i bl.a. säkerhetshöjande syfte kommer efter prövning att genomföras. I frågor av gemensamt intresse kommer samverkan ske med grannföreningarna, främst Sjöstadsparterren men även Båtbyggaren.

#### **Stämma och styrelse**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2009.

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning.

Kaj Kangeman, ordförande  
Hans Wittefeldt, ledamot  
Therése Kristoffersson, ledamot  
Ola Christiansson, ledamot  
Pasi Koljonen, ledamot (t.o.m. oktober 2009)  
Eva Balmér, suppleant  
Lars Berggren, suppleant  
Päivi Koistinen, suppleant

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Robert Holm, ordinarie som huvudansvarig och med Hans Norman, suppleant.

Valberedningen utgörs av Jan de Woul, sammankallande och Hans Pörner.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	39 290
årets resultat	163 949

**203 239**

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	165 225 38 014
--	-------------------

**203 239**

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>090101 -091231</b>	<b>080101 -081231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		4 417 534	4 819 128
Hysesintäkter lokaler		172 500	172 500
Hysesintäkter garage, p-platser	1	431 384	439 697
Hysesintäkter övriga objekt		31 343	23 900
Övriga intäkter		49 052	14 470
Entreprenören enl avtal		0	39 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>5 101 813</b>	<b>5 508 695</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-418 625	-367 679
Taxebundna kostnader	3	-735 535	-608 908
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-44 523	-42 027
Tomträttsavgäld		-1 755 000	-1 755 000
Kabel-TV/ Bredband		-210 376	-203 920
Fastighetsskatt		-51 310	-51 310
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 215 369</b>	<b>-3 028 844</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-66 662	-42 787
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-109 478	-47 165
Revisionsarvode		-23 810	-25 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-88 740	-88 739
Övriga externa kostnader		-6 779	-123
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-295 469</b>	<b>-203 814</b>
Avskrivningar	5,6	-183 244	-72 138
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 407 731</b>	<b>2 203 899</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		4 435	91 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 779	-1 879
Räntekostnader för fastighetslån		-1 490 110	-2 414 415
Avgår räntebidrag		248 560	347 984
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 242 894</b>	<b>-1 976 603</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>164 837</b>	<b>227 296</b>
Skatt		-888	-22 781
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>163 949</b>	<b>204 515</b>

## BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader inkl. tomträtt	5	244 552 445	244 627 862
Inventarier	6	431 309	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 983 754</b>	<b>244 627 862</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**244 983 754**

**244 627 862**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		15	260
Fordran entreprenören		0	300 423
Skattefordringar		76 390	267 436
Momsfordringar		18 315	0
Avräkningskonto förvaltare		183 134	972 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	640 755	1 051 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>918 609</b>	<b>2 591 552</b>

##### Kassa och bank

Handkassa		8 835	2 091
Bank		410 922	410 922
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>419 757</b>	<b>413 013</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 338 366**

**3 004 565**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**246 322 120**

**247 632 427**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>091231</b>	<b>081231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		179 139	13 914
Inbetalda insatser		72 753 000	72 753 000
Upplåtelseavgifter		119 997 000	119 997 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>192 929 139</b>	<b>192 763 914</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		39 290	0
Årets resultat		163 949	204 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>203 239</b>	<b>204 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>193 132 378</b>	<b>192 968 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Fastighetslån		52 000 000	52 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		264 841	1 560 377
Skatteskulder		126 288	330 793
Momsskuld		11 478	12 971
Övriga kortfristiga skulder		90 140	92 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	696 995	667 209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 189 742</b>	<b>2 663 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 322 120</b>	<b>247 632 427</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



	<b>090101</b>	<b>080101</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>091231</b>	<b>081231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat före skatt	164 835	227 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	183 244	72 138
Betald skatt	-205 393	51 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>142 686</b>	<b>350 745</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	883 916	-1 349 294
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-1 269 751	-31 125 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-243 149</b>	<b>-32 123 748</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inventarier	-539 136	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-539 136</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-782 285</b>	<b>-32 123 748</b>
Likvida medel vid årets början	1 385 175	33 508 923
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>602 890</b>	<b>1 385 175</b>

## **BOKSLUTSKOMMENTARER**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Restvärde på tomträtten har beräknats till 80 751 kkr. Detta värde har beaktats vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Årets avskrivningar uppgår till 75 417 kronor (72 138 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 80 335 kronor.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier            5 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos UBC.

## NOTER

### 1 Hyresintäkter garage

	2009	2008
Hyra garage/ carport	499 200	652 800
Garage /carport outhyrda	-8 991	-153 144
Inköp parkeringstjänst / garage	-58 825	-59 959
	<b>431 384</b>	<b>439 697</b>

### 2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	153 418	197 200
Gemensamhetsanläggning	89 924	76 808
Löpande reparationer	137 938	68 834
Förbrukningsinventarier	689	23 998
Förbrukningsmaterial	1 789	839
Städning entreprenad	29 470	0
Trädgårdskostnader	5 397	0
	<b>418 625</b>	<b>367 679</b>

### 3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	169 774	64 285
Uppvärmning	466 384	469 759
Vatten	78 086	74 864
Sophämtning	21 291	0
	<b>735 535</b>	<b>608 908</b>

### 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	84 668	35 667
Sociala kostnader	24 810	11 498
	<b>109 478</b>	<b>47 165</b>

## 5 Byggnader inkl. tomträtt

	<b>091231</b>	<b>081231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader/ tomträtt</b>		
Ingående anskaffningsvärde	244 700 000	244 700 000
Inköp	0	3 193 518
Investeringsmoms	0	-3 193 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>244 700 000</b>	<b>244 700 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-72 138	0
Årets avskrivningar	-75 417	-72 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 555</b>	<b>-72 138</b>
<b>Bokfört värde byggnader inkl. tomträtt</b>	<b>244 552 445</b>	<b>244 627 862</b>
Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärden mark	54 131 000	54 131 000
	<b>175 131 000</b>	<b>175 131 000</b>

## 6 Inventarier

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	539 136	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>539 136</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-107 827	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-107 827</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>431 309</b>	<b>0</b>

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>091231</b>	<b>081231</b>
Förutbetald försäkringspremie	15 102	14 320
Förutbetald årsavgift webbhotell	1 583	603
Förutbetald bredbandsavgift	31 059	31 059
Förutbetald kabel-tv avgift	20 617	20 617
Förutbetald tomträttsavgäld	438 750	438 750
Tillgodohavande skattekonto	0	2 055
Förutbetald avgift sopsug	17 779	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 110	0
Förutbetalda räntekostnader	40 972	0
Upplupna räntebidrag	51 783	543 867
	<b>640 755</b>	<b>1 051 271</b>

### 8 Eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	72 753 000	119 997 000	13 914		204 515
Disposition av före- gående års resultat			165 225	39 290	-204 515
Årets resultat					163 949
Belopp vid årets utgång	<b>72 753 000</b>	<b>119 997 000</b>	<b>179 139</b>	<b>39 290</b>	<b>163 949</b>

### 9 Långfristiga skulder

	<b>091231</b>	<b>081231</b>
Stadshypotek 4,31% bundet till 2010-12-01	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek 1,40% bundet till 2010-07-30	32 000 000	32 000 000
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	5 417	5 417
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	38 618	16 667
Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	51 870	7 500
Uppskattad upplupen vattenkostnad	8 953	9 500
Upplupen värmekostnad	57 965	60 000
Upplupen elkostnad	15 393	10 534
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	50 800	27 333
Upplupna sociala avgifter	15 961	8 747
Upplupna utgiftsräntor	0	87 254
Upplupen telefonkostnad	136	136
Upplupen städkostnad	9 756	0
Upplupen kostnad sophämtning	2 771	0
Upplupen bygglovs kostnad	8 775	0
Övriga poster	613	0
Förskottsbetalda hyresintäkter	404 967	409 121
	<b>696 995</b>	<b>667 209</b>

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2010  
Brf Sjöstadsviken

Kaj Kangeman  
Ordförande

Hans Wittefeldt  
Ledamot

Therése Kristoffersson  
Ledamot

Ola Christiansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den \_\_\_\_\_ 2010  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm  
Auktoriserad revisor