

BRF SJÖSTADSVIKEN

Org nr 769614-0834

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Sjöstadsviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje 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 Böljan I 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 134 (139) medlemmar. Under året har 11 (14) överlåtelser skett.

Fastigheten har belastande servitut avseende lägenhetsförråd och utrymme för källsortering för Böljan 2 samt avseende utrymning av kulturlokal på Böljan 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. Kontraktet löper till den 31 december 2009.

Föreningen disponerar 40 garageplatser (av totalt 80) i ett gemensamt garage med Böljan 2. Vid årsskiftet var samtliga 40 platser uthyrda. Avgiften har den 1 juli sänkts från 1700 kr till 1300 kr vilket lett till att antalet uthyrda platser ökat med 25 %.

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 rörlig ränta som under året i genomsnitt uppgått till 4,85 % 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 har tecknats med Fortum.

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.

Föreningen erhåller räntebidrag som successivt avvecklas under en femårsperiod. För 2008 blev räntebidraget 347 984 kr och för 2009 beräknas räntebidraget till 248 560 kr.

Årsavgiften uppgick till i genomsnitt 729 kr per kvm år 2008. För 2009 har oförändrad årsavgift fastställts.

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick vid årsskiftet till 18 350 000 kr och fördelas på medlemmarna enligt andelstalen. Kontrolluppgift behöver ej lämnas till skatteverket.

Föreningsfrågor

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning t.o.m. den 31 december 2009 samt om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel t.o.m. den 31 augusti 2009.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

I enlighet med stämmans beslut har styrelsen

- antagit gemensamma trivselregler för föreningens medlemmar och
- ansökt om bygglov för inglasning av balkonger som vetter mot gården och Lugnets Allé samt
- låtit installera dusch i föreningens gemensamma lokal.

Föreningslokalen har ytterligare kompletterats med viss utrustning. Lokalen kan hyras av medlemmarna för en kostnad av 250 kr per natt. Antalet uthyrningsnätter har under året varit 114.

Omgivande arbeten i anslutning till fastigheten såsom trottoarer, innergård m.m. har slutförts och styrelsen har lämnat synpunkter till Stockholm stad angående angränsande markytor.

Föreningen har utsatts för skadegörelse på entrédörrar och postlådor. Några lägenheter har haft inbrott. Ett omfattande arbete har inletts för att åtgärda de byggnadstekniska svagheter som kunnat konstateras.

Föreningen kommer att vara delaktig i fem gemensamhetsanläggningar, ga:1 - ga:5, tillsammans med andra fastigheter. Anläggningarna skall förvaltas genom samfällighetsförening. Andelstalet för ga: 1 (sopsuganläggning) har tills vidare fastställts till 8 500/64 500 eller 13,18%. Övriga samfällighetsföreningar är ännu inte bildade och andelstalen inte fastställda. Föreningens representant i styrelsen har varit Jan de Woul.

Föreningens hemsida www.sjostadsviken.se har kontinuerligt daterats upp. Medlemmarna har löpande informerats i aktuella frågor via anslagstavlor i trapphusentréerna.

Planerad verksamhet kommande år

Styrelsen har beslutat att årsavgiften skall vara oförändrad under 2009.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att förstärka inbrottskyddet i fastigheten. Styrelsen planerar vidare att modernisera inpasserings- och bokningsfunktioner.

Stämma och styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2008.

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning.

Päivi Koistinen, ordförande

Jan de Woul, ledamot

Pasi Koljonen, ledamot

Jonas Conradsson, ledamot

Ola Christiansson, ledamot

Tony Axelsson, suppleant

Kaj Kangeman, suppleant

Lars Berggren, 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 Kjell Knutzén, sammankallande och Claes Pihlgren.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2006

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:

årets resultat	204 515
----------------	---------

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	165 225
i ny räkning överföres	39 290

204 515

Föreningens ekonomiska ställning

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

		080101	070101
RESULTATRÄKNING	NOT	-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 819 128	386 137
Hysesintäkter lokaler		172 500	0
Hysesintäkter garage, p-platser	1	439 697	42 379
Hysesintäkter övriga objekt		23 900	0
Övriga rörelseintäkter		14 470	50
AB Borätt enligt avtal		39 000	205 318
Summa intäkter		5 508 695	633 884
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-367 679	-27 169
Taxebundna kostnader	3	-608 908	-73 383
Fastighetsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen		-42 027	-3 456
Tomträttsavgäld		-1 755 000	-146 250
Kabel-TV		-203 920	-16 990
Fastighetsskatt		-51 310	-243 024
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 028 844	-510 272
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-42 787	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-47 165	-3 866
Revisionsarvode		-25 000	-2 083
Arvode för ekonomisk förvaltning		-88 739	-7 500
Övriga externa kostnader		-123	0
Summa övriga externa kostnader		-203 814	-13 449
Avskrivningar	5	-72 138	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 203 899	110 163
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		91 707	48 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 879	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 414 415	-184 900
Avgår räntebidrag		347 984	53 478
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 976 603	-82 571
RESULTAT FÖRE SKATT		227 296	27 592
Skatt		-22 781	-13 678
ÅRETS RESULTAT		204 515	13 914

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 december t.o.m. den 31 december 2007, med undantag för fastighetsskatt vilket avser perioden den 27 februari t.o.m. den 31 december 2007, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

244 627 862

244 700 000

Summa materiella anläggningstillgångar

244 627 862

244 700 000

Summa anläggningstillgångar

244 627 862

244 700 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

260

5 555

Fordran AB Borätt

300 423

0

Skattefordringar

267 436

0

Avräkningskonto förvaltare

972 162

1 477 824

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

1 051 271

264 541

Summa kortfristiga fordringar

2 591 552

1 747 920

Kassa och bank

Handkassa

2 091

0

Bank

410 922

32 031 099

Summa kassa och bank

413 013

32 031 099

Summa omsättningstillgångar

3 004 565

33 779 019

SUMMA TILLGÅNGAR

247 632 427

278 479 019

BALANSRÄKNING **NOT** **081231** **071231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 72 753 000 72 753 000

Upplåtelseavgifter 119 997 000 119 997 000

Föreningens fond för yttre underhåll 13 914 0

Summa bundet eget kapital 192 763 914 192 750 000

Fritt eget kapital

Årets resultat 204 515 13 914

Summa fritt eget kapital 204 515 13 914

Summa eget kapital 192 968 429 192 763 914

Långfristiga skulder 8

Fastighetslån 52 000 000 52 000 000

Summa långfristiga skulder 52 000 000 52 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 1 560 377 0

Skuld AB Borätt 0 32 514 310

Skatteskulder 330 793 256 702

Momsskuld 12 971 11 771

Övriga kortfristiga skulder 92 648 212 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 667 209 719 712

Summa kortfristiga skulder 2 663 998 33 715 105

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 247 632 427 278 479 019

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 52 000 000 52 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	080101	070101
KASSAFLÖDESANALYS	081231	071231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	227 297	27 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	72 138	0
Betald skatt	51 310	243 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 745	270 617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-1 349 294	-270 096
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-31 125 199	-26 543 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 123 748	-26 542 565
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-184 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-184 700 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	186 400 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	0	52 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	238 400 000
Årets kassaflöde	-32 123 748	27 157 435
Likvida medel vid årets början	33 508 923	6 351 489
Likvida medel vid årets slut	1 385 175	33 508 924

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 tomträten har beräknats till 80 751 kkr. Detta värde har beaktats vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

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.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

1 Hyresintäkter garage

	2008	2007
Hyra garage/ carport	652 800	42 379
Garage /carport outhyrda	-153 144	0
Inköp parkeringstjänst / garage	-59 959	0
	439 697	42 379

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	197 200	16 667
Gemensamhetsanläggning	76 808	5 417
Inköp parkeringstjänst	0	5 085
Löpande reparationer	68 834	0
Förbrukningsinventarier	23 998	0
Förbrukningsmaterial	839	0
	367 679	27 169

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	64 285	6 544
Uppvärmning	469 759	57 078
Vatten	74 864	9 761
	608 908	73 383

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	35 667	3 333
Sociala kostnader	11 498	533
	47 165	3 866

5 Byggnader och mark

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	244 700 000	0
Inköp	3 193 518	244 700 000
Investeringsmoms	-3 193 518	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	244 700 000	244 700 000

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	-72 138	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 138	0

Bokfört värde byggnader och mark **244 627 862** **244 700 000**

Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	54 131 000	51 000 000
	175 131 000	72 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetald försäkringspremie	14 320	13 387
Förutbetald årsavgift webbhotell	603	1 188
Förutbetald bredbandsavgift	31 059	0
Förutbetald kabel-tv avgift	20 617	0
Förutbetald tomträttsavgäld	438 750	0
Tillgodohavande skattekonto	2 055	0
Upplupna räntebidrag	543 867	249 966
	1 051 271	264 541

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	72 753 000	119 997 000		13 914
Disposition av före- gående års resultat			13 914	-13 914
Årets resultat				204 515
Belopp vid årets utgång	72 753 000	119 997 000	13 914	204 515

8 Långfristiga skulder

	081231	071231
Stadshypotek 4,31% bundet till 2010-12-01	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek 4,85% rörlig ränta	32 000 000	32 000 000
	52 000 000	52 000 000

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	5 417	5 417
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	16 667	16 667
Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	7 500	7 500
Uppskattad upplupen vattenkostnad	9 500	9 761
Uppskattad upplupen värmekostnad	60 000	57 078
Upplupen elkostnad	10 534	6 544
Upplupna revisionsarvoden	25 000	2 083
Upplupna styrelsearvoden	27 333	11 666
Upplupna sociala avgifter	8 747	3 733
Upplupna utgiftsräntor	87 254	262 672
Upplupen telefonkostnad	136	0
Förskottsbetalda hyresintäkter	362 746	336 591
Förskottsbetalda hyresintäkter	46 375	0
	667 209	719 712

Stockholm den _____ 2009
Brf Sjöstadsviken

Päivi Koistinen
Ordförande

Jan de Woul
Ledamot

Pasi Koljonen
Ledamot

Jonas Conradsson
Ledamot

Ola Christiansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____ 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor