



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sjöstaden 1**

769606-2509

Räkenskapsåret  
2011



Fotograf Christian Weltman

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **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 Ekonomisk Förvaltning gällande ekonomisk förvaltning och med Lars Wahlström (via hans bolag) såsom vicevärd avseende fastighetsskötsel.

Vidare samverkar föreningen med andra föreningar i Sjöstaden inom olika förvaltningsområden, t.ex. sophämtning, garage, energi, bevakning, där det gagnar föreningens intressen. Denna samverkan sker genom medlemskap i olika samfälligheter.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 276 medlemmar fördelade på 167 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 22 överlåtelser skett. Under året har föreningen inte haft några anställda. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-10-23. Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-16.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

I början av året skrev föreningen avtal med Telia om kollektiv anslutning till deras sk triple play, dvs bredband, tv och telefoni, något som innebar sänkta kostnader för medlemmarna.

Efter en lång utvecklingsperiod kunde systemet med lägenhetsindividuell mätning av tappvarmvatten och radiatorvarmvatten tas i bruk 1 juli. Tidigare ingick dessa kostnader i månadsavgiften, således jämnt utslaget per kvadratmeter lägenhetsyta. Per första juli sänktes månadsavgiften på motsvarande sätt. Investeringen i denna nya teknik innebär att medlemmarna betalar dessa kostnader baserat på egen förbrukning och kan således själva påverka dem. Under våren 2012 är systemet föremål för intrimning.

Under hösten togs ett nytt och säkrare passersystem i bruk avseende garagen.

Vidare påbörjades under året byggandet av en pergola med tillhörande grillplats på övre gården samt uppfräschning och utsmyckning av entréerna.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Därför har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter för år 2012, samt att januari 2012 ska vara avgiftsfri.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	12 283	12 441	12 547	12 671	13 195
Fastighetens belåningsgrad %	32,32	32,71	32,91	33,13	34,3
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,15	40,67	45,75	46,20	48,1
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	601	642	642	642	700

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansslutning. From 1 juli 2011 debiteras kostnaden för tappvarmvatten och radiatorvarmvatten separat och ingår således inte längre i månadsavgiften. Genomsnittlig årsavgift per kvm för 2011 enligt ovan är därför inte direkt jämförbar med tidigare år.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westin	Ledamot
Bo Krigsman	Ledamot
Behzad Farmand	Ledamot
Michael Nalsenius	Ledamot
Magnus Egnerfors	Ledamot
Maj Olivier	Suppleant
Anna Karin Wesslenius	Suppleant
Ola Sundell	Suppleant
Veronica Jansson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

#### Revisor

Ernst & Young AB

#### Valberedning

Tove Ahner, Jane Karlsson och Helena Levin;

#### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	6 958 104
årets vinst	1 650 250
	<b>8 608 354</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	7 521 535
	<b>8 608 354</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		7 517 872	8 029 417
Hysesintäkter	1	6 753 462	6 677 500
Övriga rörelseintäkter	2	2 047 403	1 461 852
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>16 318 737</b>	<b>16 168 769</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	3	-1 440 679	-1 228 614
Driftskostnader	4	-4 712 794	-4 490 998
Administrationskostnader	5	-376 108	-421 722
Arvoden och löner	6	-165 003	-115 700
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7	-646 800	-644 546
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-7 341 384</b>	<b>-6 901 580</b>
Avskrivning byggnad		-1 641 008	-1 600 984
Avskrivningar övrigt		-157 531	-167 480
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 798 539</b>	<b>-1 768 464</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>7 178 814</b>	<b>7 498 725</b>
Ränteintäkter		12 221	12 359
Räntekostnader fastighetslån		-5 696 665	-6 246 424
Räntebidrag	8	216 564	378 996
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-60 684	-839
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-5 528 564</b>	<b>-5 855 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 650 250</b>	<b>1 642 817</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 650 250</b>	<b>1 642 817</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	350 992 473	352 633 481
Fastighetsförbättringar	10	601 213	495 098
Mark		120 000 000	120 000 000
Markanläggning	11	71 077	94 770
Pågående arbete		158 818	0
Inventarier och maskiner		7 018	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>471 830 599</b>	<b>473 223 349</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>471 830 599</b>	<b>473 223 349</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		108 828	70 568
Hyses- och avgiftsfordringar		24 802	4 645
Övriga fordringar		691 832	410 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 661 825	1 057 789
Avräkningskonto förvaltare		1 888 332	2 030 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 375 619</b>	<b>3 573 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 375 619</b>	<b>3 573 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>476 206 218</b>	<b>476 797 159</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		6 520 914	5 434 095
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>307 276 715</b>	<b>306 189 896</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 958 104	6 402 106
Årets resultat		1 650 250	1 642 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 608 354</b>	<b>8 044 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>315 885 069</b>	<b>314 234 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	151 990 384	153 697 356
Checkräkningskredit	15	1 920 257	2 859 871
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>153 910 641</b>	<b>156 557 227</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 706 972	1 706 972
Leverantörsskulder		1 113 358	575 138
Skatteskulder		1 291 346	1 127 189
Övriga skulder		269 431	461 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 029 401	2 134 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 410 508</b>	<b>6 005 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>476 206 218</b>	<b>476 797 159</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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.

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.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

<b>1 Hyresintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Hyresintäkter lokal	5 417 544	5 389 376
Hyra garage/carport	1 335 918	1 288 124
	<b>6 753 462</b>	<b>6 677 500</b>

<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsskatt lokal	476 616	476 616
Vatten, el och uppvärmningsavgifter	750 925	615 984
Övriga intäkter	819 862	369 253
	<b>2 047 403</b>	<b>1 461 853</b>

<b>3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Reparationer, underhåll enl. plan	1 240 587	1 030 418
Underhåll hissar, besiktning, jour	184 673	178 400
Övriga reparations kostnader	15 419	19 796
	<b>1 440 679</b>	<b>1 228 614</b>

<b>4 Driftskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighet och trädgårdsskötsel,	127 404	275 107
Snöröjning samt kostnader för städning	449 673	293 498
Kostnader för vicevärd	179 820	174 960
Bevakningskostnader	159 927	122 439
Gemensamhetsanläggning	141 304	141 304
Fastighetsel	1 070 785	1 075 205
Fjärrvärme	1 540 004	1 534 522
Vatten och avlopp	180 198	255 971
Avfallshantering	268 928	302 714
Fjärrkyla	68 496	0
Fastighetsförsäkring, inkl. självrisker och ersättningar	100 912	105 160
Kabel TV och bredband	338 322	174 169
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	85 407	35 949
Besiktning portar	1 614	0
	<b>4 712 794</b>	<b>4 490 998</b>

<b>5 Administrationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kreditupplysning, inkasso	4 098	7 734
Telefon o postbefordran	21 305	24 642
IT och datakostnader	102 822	116 592
Revisionsarvode	41 674	37 908
Ekonomisk förvaltning	122 319	158 706
Övriga förvaltningskostnader, bank mm	24 549	1 394
Övriga främmande tjänster	42 672	58 077
Föreningsavgifter	16 669	16 669
	<b>376 108</b>	<b>421 722</b>



<b>6 Arvoden och löner</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelsearvode	50 000	31 500
Övriga arvoden	48 050	40 000
Löner fastighetsskötsel och städning	29 600	20 063
Sociala kostnader	37 353	24 137
	<b>165 003</b>	<b>115 700</b>

### 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten blev färdigställd 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003 och är således med nuvarande regler helt befriad från fastighetsavgift avseende bostadsdelen fr.o.m. 2004-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten belagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr o m 2014 blir fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsskatt	540 169	538 000
Kommunal fastighetsavgift	106 631	106 546
	<b>646 800</b>	<b>644 546</b>

### 8 Räntebidrag

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Erhållna räntebidrag	216 564	378 996

### 9 Byggnad

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 273 000</b>	<b>362 273 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-9 639 519	-8 038 535
Årets avskrivningar	-1 641 008	-1 600 984
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 280 527</b>	<b>-9 639 519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>350 992 473</b>	<b>352 633 481</b>
Taxeringsvärden byggnader	240 000 000	240 000 000
Taxeringsvärden mark	142 800 000	142 800 000
	<b>382 800 000</b>	<b>382 800 000</b>

**10 Fastighetsförbättringar**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	916 399	916 399
Inköp	239 681	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 156 080</b>	<b>916 399</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-421 301	-277 514
Årets avskrivningar	-133 566	-143 787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-554 867</b>	<b>-421 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>601 213</b>	<b>495 098</b>

**11 Gungställning**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 463	0
Inköp	0	118 463
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 463</b>	<b>118 463</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 693	0
Årets avskrivningar	-23 693	-23 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 386</b>	<b>-23 693</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>71 077</b>	<b>94 770</b>

**12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Interimsfordringar	0	158 010
Förutbetalda räntekostnader	0	32 581
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	662 856	816 012
Upplupna räntebidrag	61 963	13 686
Övriga förutbetalda kostnader	293 473	0
Låneavräkning	0	37 500
Kostnader som skall faktureras	643 533	0
	<b>1 661 825</b>	<b>1 057 789</b>

### 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	5 434 095	6 402 105	1 642 817
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	555 998	-1 642 817
Årets resultat					1 650 250
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>209 717 880</b>	<b>91 037 921</b>	<b>6 520 914</b>	<b>6 958 103</b>	<b>1 650 250</b>

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

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek, nr 420631, 3,71% oms dag 150930	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek, nr 649819, 3-mån bindning, rta f n 2,67 %	12 845 041	14 402 013
Stadshypotek, nr 728326, 3-mån bindning, rta f n 2,47 %	14 812 500	14 962 500
Stadshypotek, nr 744977, rta 3,84 %, oms dag 201030	65 520 000	65 520 000
Kortfristig del lån	-1 706 972	-1 706 972
	<b>151 990 384</b>	<b>153 697 356</b>

### 15 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	1 920 257	2 859 871



**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Städning	0	24 051
Ekonomisk förvaltning	0	1 604
Trädgårdskostnader	0	7 785
Avfallshantering	0	24 000
El	82 786	117 533
Fjärrvärme	198 698	213 581
Fjärrkyla	4 297	2 658
Vatten	0	23 800
Vinter underhåll	17 365	24 993
Övriga underhållskostnader	156 576	92 768
Upplupna rev.arvoden	32 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	69 820	48 625
Upplupna räntekostnader	134 216	35 387
Förutbet hyror/avgifter	1 333 643	1 485 326
	<b>2 029 401</b>	<b>2 134 111</b>

Stockholm den 14/5 2012

  
Göran Westin

  
Bo Krigsman


  
Michael Nalsenius

  
Behzad Farmand

  
Magnus Egnerfors

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2012  
Ernst & Young AB

  
Christer Franzén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1, org.nr 769606-2509

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 för år 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden 1 för år 2011.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2012

Ernst & Young AB



Christer Franzen  
Auktoriserad revisor