



**Årsredovisning
för
Brf Sjöstaden 1**

769606-2509

Räkenskapsåret
2010



Fotograf Christian Weltman

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 253 medlemmar fördelade på 167 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 33 överlåtelser skett.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter avseende 2010. Beslut togs också om att januari 2011 skulle vara avgiftsfri för lägenheterna. Den hyresfria månaden ger ett intäktsbortfall för föreningen som belastas 2010 års resultat. Bakgrunden till beslutet om avgiftsfri hyra är den goda ekonomi som föreningen haft i ett antal år. Våra lokalhyresgäster är en av flera förklaringar till den goda ekonomin. Coop är vår största hyresgäst, och för föreningen innebär det att vi har en stor och stabil hyresgäst på ett avtal som löper till 2017. I avtalet finns en klausul om omsättningshyra, som ligger ovanpå ordinarie hyresnivå.

Under året fick vi en ny hyresgäst i och med att Café Bravos hyreskontrakt övertogs av Akie Sushi.

Styrelsen har efter möten med PEAB (byggherren) fått dem att i enlighet med byggarantin åtgärda de läckage som funnits mellan det övre och nedre garaget.

Vidare har styrelsen under 2010 arbetat med att hitta tekniska lösningar för en ny plattform för TV, telefoni & bredband, vilken lanseras till lägenheterna under Q1 2011. Styrelsen har också arbetat med att utveckla en ny teknisk lösning för individuell mätning av värme och varmvatten, vilken beräknas lanseras under Q3 2011.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	12 441	12 547	12 671	13 195	13 885
Fastighetens belåningsgrad %	32,71	32,91	33,13	34,3	35,7
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,67	45,75	46,20	48,1	61,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	642	642	642	700	700

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westin	Ledamot
Bo Krigsman	Ledamot
Roland Sjöö	Ledamot
Behzad Farmand	Ledamot
Jimmy Wiklund	Ledamot
Jenny Johansson	Suppleant
Lenita Karlsson	Suppleant
Magnus Egnerfors	Suppleant
Anders Cronqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Ernst & Young AB

Christer Franzén

Valberedning

Tove Ahner

Maj Olivier

Michael Nalsenius



Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 155 404 328 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	6 402 106
årets vinst	1 642 817
	8 044 923

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	6 958 104
	8 044 923

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



Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 029 417	8 029 417
Hysesintäkter	1	6 677 500	6 460 103
Övriga rörelseintäkter	2	1 461 852	1 275 740
Summa nettoomsättning		16 168 769	15 765 260
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-1 228 614	-1 086 700
Driftskostnader	4	-4 368 558	-4 081 848
Administrationskostnader	5	-544 162	-420 518
Arvoden och löner	6	-115 700	-158 911
Fastighetskatt/fastighetsavgift	7	-644 546	-478 212
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 901 580	-6 226 189
Avskrivning byggnad		-1 600 984	-1 561 935
Avskrivningar övrigt		-167 480	-143 787
Summa avskrivningar		-1 768 464	-1 705 722
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		7 498 725	7 833 349
Ränteintäkter		12 359	22 127
Räntekostnader fastighetslån		-6 246 424	-6 726 855
Räntebidrag	8	378 996	560 523
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-839	-13 242
Summa kapitalnetto		-5 855 908	-6 157 447
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 642 817	1 675 902
Inkomstskatt		0	-4 429
ÅRETS RESULTAT		1 642 817	1 671 473

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	352 633 481	354 234 465
Fastighetsförbättringar	10	495 098	638 885
Mark		120 000 000	120 000 000
Markanläggning	11	94 770	0
Summa materiella anläggningstillgångar		473 223 349	474 873 350
Summa anläggningstillgångar		473 223 349	474 873 350
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		70 568	4 984
Hyses- och avgiftsfordringar		4 645	4 602
Övriga fordringar		410 772	302 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 057 789	682 217
Avräkningskonto förvaltare		2 030 036	1 609 864
Summa kortfristiga fordringar		3 573 810	2 604 553
Summa omsättningstillgångar		3 573 810	2 604 553
SUMMA TILLGÅNGAR		476 797 159	477 477 903

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		5 434 095	4 347 276
Summa bundet eget kapital		306 189 896	305 103 077
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 402 106	5 817 452
Årets resultat		1 642 817	1 671 473
Summa fritt eget kapital		8 044 923	7 488 925
Summa eget kapital		314 234 819	312 592 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	153 697 356	155 441 828
Checkräkningskredit	15	2 859 871	3 634 390
Summa långfristiga skulder		156 557 227	159 076 218
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 706 972	1 556 972
Leverantörsskulder		575 138	541 622
Skatteskulder		1 127 189	861 813
Övriga skulder		461 703	232 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 134 111	2 617 109
Summa kortfristiga skulder		6 005 113	5 809 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		476 797 159	477 477 903
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		181 564 000	181 564 000
Ansvarsförbindelser		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

1 Hyresintäkter

	2010	2009
Hyresintäkter lokal	5 389 376	5 201 325
Hyra garage/carport	1 288 124	1 258 778
	6 677 500	6 460 103

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Fastighetsskatt lokal	476 616	326 748
Vatten, el och uppvärmningsavgifter	965 736	927 539
Övriga intäkter	19 501	21 453
	1 461 853	1 275 740

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hiss, reparationer, besiktning och service	178 400	134 395
Löpande reparationer	623 445	425 606
Reparationer tvättstuga	11 979	27 798
Trädgårdskostnader	7 818	21 502
Övriga underhållskostnader	37 276	5 705
Kamerövervakning	0	106 494
Individuell mätning av förbrukning	188 325	346 488
Periodiskt underhåll utanför plan	181 372	18 712
	1 228 615	1 086 700

4 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	60 051	78 418
Snöröjning/sandning	94 217	45 587
Städning Entreprenad	197 123	187 808
Städning utöver avta	95 245	103 823
Vicevärd Entreprenad	174 960	174 960
Gemensamhetsanläggning	141 304	141 304
El	1 075 205	1 016 608
Uppvärmning	1 534 522	1 448 110
Vatten	255 971	258 346
Sophämtning	302 714	250 090
Fastighetsförsäkring	80 092	73 291
Självrisk	49 260	29 475
Försäkringsersättning	-24 192	0
Kabel-TV/Bredband	174 169	169 552
Förbruknings inventarier	11 752	1 569
Förbrukningsmaterial	25 326	27 977
Trädgårdsskötsel	120 839	74 930
	4 368 558	4 081 848

5 Administrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	24 642	23 182
Bevakningskostnader	122 439	81 356
Revisionsarvode	37 908	26 945
Arvode förvaltning	118 660	102 959
Övr förvaltningskostnader	41 441	52 065
Underhållsplan	58 077	0
Föreningsavgifter	16 669	16 196
Kreditupplysning	7 734	7 986
IT-kostnader	116 592	104 286
Hysesförluster	0	5 542
	544 162	420 517

6 Arvoden och löner

	2010	2009
Styrelsearvode	31 500	64 900
Övriga arvoden	40 000	51 300
Löner fastighetsskötsel och städning	20 063	8 000
Sociala kostnader	24 137	34 711
	115 700	158 911

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.

	2010	2009
Fastighetsskatt	538 000	372 000
Kommunal fastighetsavgift	106 546	106 212
	644 546	478 212

8 Räntebidrag

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

	2010	2009
Erhållna räntebidrag	378 996	560 523

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 038 535	-6 476 600
Årets avskrivningar	-1 600 984	-1 561 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 639 519	-8 038 535
Utgående redovisat värde	352 633 481	354 234 465
Taxeringsvärden byggnader	240 000 000	233 000 000
Taxeringsvärden mark	142 800 000	110 200 000
	382 800 000	343 200 000

10 Fastighetsförbättringar

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	916 399	379 581
Inköp	0	536 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 399	916 399
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-277 514	-133 727
Årets avskrivningar	-143 787	-143 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 301	-277 514
Utgående redovisat värde	495 098	638 885

14 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Handelsbanken, nr 320464237, 5,88% oms dag 101030	0	60 520 000
Stadshypotek, nr 420631, 3,71% oms dag 150930	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek, nr 605587, 3-mån bindning, rta f n 1,34 %	0	20 000 000
Stadshypotek, nr 649819, 3-mån bindning, rta f n 2,67 %	14 402 013	15 958 985
Stadshypotek, nr 728326, 3-mån bindning, rta f n 2,47 %	14 962 500	0
Stadshypotek, nr 744977, rta 3,84 %, oms dag 201030	65 520 000	0
Kortfristig del lån	-1 706 972	-1 556 972
	153 697 356	155 441 828

Lånen med förfallodagar 20150930 och 20101030 är amorteringsfria till förfallodagen.

15 Checkräkningskredit

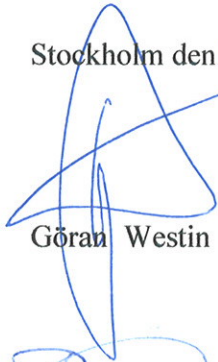
	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit	2 859 871	3 634 390



16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fortum	247 661	210 797
El energi	86 113	151 364
Marie Puts o städ	24 051	29 969
Övriga upplupna kostnader	174 950	400 602
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Upplupna löner	39 000	39 700
Beräknade sociala avgifter	9 625	12 700
Upplupna utgiftsräntor	35 387	650 889
Förskottsbetalda avgifter o hyror	1 485 325	1 089 088
	2 134 112	2 617 109

Stockholm den 26/4 2011



Göran Westin



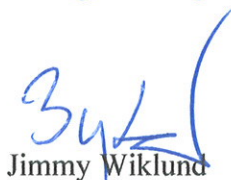
Bo Krigsman



Roland Sjöo



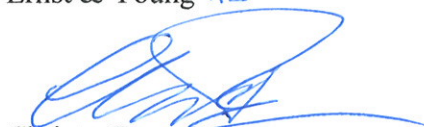
Behzad Farmand



Jimmy Wiklund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2011
Ernst & Young AB



Christer Franzén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1

Org.nr 769606-2509

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 1 för år 2010. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 29 april 2011

Ernst & Young AB



Christer Franzén
Auktoriserad revisor