



Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2009



Fotograf Christian Weltman

Styrelsen för Brf Sjöstaden 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 fastighetskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 258 medlemmar fördelade på 167 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 36 överlåtelser skett.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter avseende från 2009 till 2010. Skälet är att föreningen under 2009 har haft en fortsatt god ekonomi. 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 räkenskapsåret fick vi en ny hyresgäst, Hemmakväll tog över Homely's hyreskontrakt.

För att skydda träpartierna kring våra entréer har tak monterats i förebyggande syfte. Samtliga dörrar in i fastigheten, från såväl gata som gård, har dessutom kompletterats med automatiska dörröppnare.

Styrelsen har haft möten med PEAB (byggherren) för att få kunskap om fasadens konstruktion. Vår fasad har ett material som gör det möjligt för fastigheten att andas, eventuell fukt som tränger in i fasaden kommer inte att stanna kvar utan kommer att dunsta ut igen genom fasaden. De besked som styrelsen fick av PEAB avseende konstruktionen kändes betryggande.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	12 547	12 671	13 195	13 885	13 875
Fastighetens belåningsgrad %	32,91	33,13	34,3	35,7	35,7
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	45,75	46,20	48,1	61,6	61,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	642	642	700	700	700

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westin	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot, avgick i dec 2009
Bo Krigsman	Ledamot
Roland Sjöb	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot, avgick i okt 2009
Behzad Farmand	Suppleant
Jenny Johansson	Suppleant
Jimmy Wiklund	Suppleant
Magnus Egnerfors	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Ernst & Young AB Christer Franzén

Valberedning

Tove Ahner
Maj Olivier
Klas Eriksson, avflyttade 2009-12-08

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 156 998 800 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	5 817 452
årets vinst	1 671 473
	7 488 925

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 086 819
i ny räkning överföres	6 402 106
	7 488 925

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 029 417	8 029 417
Hysesintäkter	1	6 460 103	6 318 181
Övriga rörelseintäkter	2	1 275 740	1 160 109
Summa nettoomsättning		15 765 260	15 507 707
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-1 067 988	-694 601
Periodiskt underhåll		-18 712	-67 533
Driftskostnader	4	-4 081 848	-4 165 621
Administrationskostnader	5	-420 518	-316 039
Arvoden och löner	6	-158 911	-103 631
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7	-478 212	-372 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 226 189	-5 719 425
Avskrivning byggnad		-1 561 935	-1 523 839
Avskrivningar övrigt		-143 787	-61 113
Summa avskrivningar		-1 705 722	-1 584 952
		7 833 349	8 203 330
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		22 127	22 874
Räntekostnader fastighetslån		-6 726 855	-7 570 149
Räntebidrag	8	560 523	811 476
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-13 242	-130 055
Summa kapitalnetto		-6 157 447	-6 865 854
		1 675 902	1 337 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
Inkomstskatt	9	-4 429	-7 169
ÅRETS RESULTAT		1 671 473	1 330 307

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	10	354 234 465	355 796 400
Fastighetsförbättringar	11	638 885	245 854
Mark		120 000 000	120 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		474 873 350	476 042 254
Summa anläggningstillgångar		474 873 350	476 042 254
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		4 984	0
Hyses- och avgiftsfordringar		4 602	217 177
Övriga fordringar		302 886	725 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	682 217	744 731
Avräkningskonto förvaltare		1 609 864	1 525 129
Summa kortfristiga fordringar		2 604 553	3 212 963
Summa omsättningstillgångar		2 604 553	3 212 963
SUMMA TILLGÅNGAR		477 477 903	479 255 217

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		4 347 276	3 260 457
Summa bundet eget kapital		305 103 077	304 016 258
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 817 452	5 573 963
Årets resultat		1 671 473	1 330 307
Summa fritt eget kapital		7 488 925	6 904 270
Summa eget kapital		312 592 002	310 920 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	155 441 828	156 998 800
Checkräkningskredit	15	3 634 390	5 579 428
Summa långfristiga skulder		159 076 218	162 578 228
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 556 972	1 556 972
Leverantörsskulder		541 622	460 952
Skatteskulder		861 813	759 266
Övriga skulder		232 167	593 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 617 109	2 385 813
Summa kortfristiga skulder		5 809 683	5 756 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 477 903	479 255 217
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

	2009	2008
Hyresintäkter lokal	5 201 325	5 055 915
Hyra garage/carport	1 258 778	1 262 266
	6 460 103	6 318 181

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Fastighetsskatt lokal	326 748	321 061
Vatten, el och uppvärmningsavgifter	927 539	803 895
Övriga intäkter	21 453	35 154
	1 275 740	1 160 110

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, reparationer, besiktning och service	134 395	150 516
Löpande reparationer	425 606	311 760
Reparationer ventilation	0	167 674
Reparationer tvättstuga	27 798	10 040
Övriga underhållskostnader	5 705	51 030
Trädgårdskostnader	21 502	3 581
Kamerövervakning	106 494	0
Individuell mätning av förbrukning	346 488	0
	1 067 988	694 601

4 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	78 418	77 836
Snöröjning/sandning	45 587	36 930
Städning Entreprenad	187 808	182 103
Vicevärd Entreprenad	174 960	174 960
Gemensamhetsanläggning	141 304	141 304
El	1 016 608	1 093 711
Uppvärmning	1 448 110	1 422 084
Vatten	258 346	256 570
Sophämtning	250 090	251 970
Fastighetsförsäkring	73 291	59 602
Självrisk	29 475	0
Kabel-TV/Bredband	169 552	158 533
Förbruknings invent.	1 569	17 935
Förbrukningsmaterial	27 977	73 287
Trädgårdsskötsel	74 930	154 328
Städning utöver avtal	103 823	64 467
	4 081 848	4 165 620

5 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	23 182	24 705
Bevakningskostnader	81 356	15 833
Revisionsarvode	26 945	28 590
Arvode förvaltning	102 959	98 416
Övr förvaltningskostnader	52 065	26 910
Övr främmande tjänster	0	5 206
Föreningsavgifter	16 196	5 869
Kreditupplysning	7 986	4 752
IT-kostnader	104 286	105 758
Hyresförluster	5 542	0
	420 517	316 039

6 Arvoden och löner

	2009	2008
Styrelsearvode	64 900	68 700
Övriga arvoden	51 300	16 950
Löner städning	8 000	0
Sociala kostnader	34 711	17 981
	158 911	103 631

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 beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

	2009	2008
Fastighetsskatt	372 000	372 000
Kommunal fastighetsavgift	106 212	0
	478 212	372 000

8 Räntebidrag

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

	2009	2008
Erhållna räntebidrag	560 523	811 476

9 Inkomstskatt

Schablonskatten på 3% av taxeringsvärdet är numera borttaget fr.o.m. 2007. Ränteintäkter ligger till grund för inkomstskatt på 26,3%.

	2009	2008
Inkomstskatt	4 429	7 169

10 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	362 273 000	362 273 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 273 000	362 273 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 476 600	-4 952 761
Årets avskrivningar	-1 561 935	-1 523 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 038 535	-6 476 600
Utgående redovisat värde	354 234 465	355 796 400
Taxeringsvärden byggnader	233 000 000	233 000 000
Taxeringsvärden mark	110 200 000	110 200 000
	343 200 000	343 200 000

11 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	379 581	296 961
Inköp	536 818	82 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 399	379 581
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-133 727	-72 614
Årets avskrivningar	-143 787	-61 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 514	-133 727
Utgående redovisat värde	638 885	245 854

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	73 087	66 647
Upplupna räntebidrag	19 551	232 172
Upplupna hyresinkomster	460 500	317 000
Övriga interimfordringar	129 079	128 912
	682 217	744 731

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	3 260 457	5 573 963	1 330 307
Disposition av föregående års resultat:			1 086 819	243 488	-1 330 307
Årets resultat					1 671 473
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	4 347 276	5 817 451	1 671 473

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

	2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken, nr 320464237, 5,88% ffd 101030	60 520 000	60 520 000
Stadshypotek, nr 420631, 3,71% ffd 150930	60 519 815	60 519 815
Stadshypotek, nr 605587, 3-mån bindning, rta f n 1,34 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek, nr 534655, 3,64%, rörligt	0	17 515 957
Stadshypotek, nr 649819, 3-mån bindning, rta f n 1,41 %	15 958 985	0
Kortfristig del lån	-1 556 972	-1 556 972
	155 441 828	156 998 800

Lån med förfallodag 2015-09-30 är amorteringsfritt till förfallodagen.

15 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit	3 634 390	5 579 428

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fortum	210 797	195 612
Elverket Vallentuna	151 364	83 063
Marie Puts o städ	29 969	0
Tormax	265 823	0
OVK-besiktning	0	51 030
Övriga upplupna kostnader	134 779	161 496
Upplupna revisionsarvoden	32 000	33 000
Upplupna löner	39 700	0
Beräknade sociala avgifter	12 700	0
Upplupna utgiftsräntor	650 889	881 484
Förskottsbetalda avgifter	1 089 088	980 128
	2 617 109	2 385 813

Stockholm den 18.5.2010


Göran Westin



Roland Sjö


Bo Krigsman


Jimmy Wiklund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 19/5-2010
Ernst & Young


Christer Franzén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjästad 1

Org.nr 769606-2509

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjästad 1 för räkenskapsåret 2009. 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 19 Maj 2010

Ernst & Young AB



Christer Franzen
Auktoriserad revisor