

Årsredovisning

för

Brf Sjöstugan

769611-4276

Räkenskapsåret

2008₇

Styrelsen för Brf Sjöstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 förvärvade den 27 oktober 2004 del av fastigheten Sicklaön 260:5, i Nacka kommun.

Föreningen är lagfaren ägare från den 13 april 2005 till fastigheten Sicklaön 260:7.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 6.705 kvm.

Den totala markytan är ca 8.896 kvm.

Fastigheten innehar även ett garage som består av 82 parkeringsplatser varav 7 st är via kontrakt uthyrda till BRF Utsikten, detta medför att föreningen upplåter 75 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen kommer att bli delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Tryckeriet, Brf Vintervägen, Brf Ångslupen, Brf Färgeriet och Brf Utsikten i Nacka. Dessa omfattar infartsgata, gång- och cykelvägar, garage, innegård, markparkeringar mm. Andelstal för framtida drift och underhåll kommer därvid att fastställas för denna fastighet och intilliggande fastigheter. Samfälligheten kommer att bildas under 2009. Till dess får respektive förening bära sina egna kostnader.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmånsservitut för brygga.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Styrelsen har upphandlat Teknisk förvaltning av WIAB Service / Wahlings Installationsservice AB. I avtalet ingår även fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m. 1 januari 2008 tecknat avtal med UBC.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t.o.m.
Garage	Ja	75	2010-11-25

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garage till externa hyresgäster.

Föreningens ekonomi

Föreningen har räntesäkrat 16 MKr av lånet genom en derivatlösning där räntetaket är 4,71%.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 6 juli 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,04 procent. Räntebidrag har lämnats med 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 66 261 000 kr under 2008. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2008 uppgick till 40 699 097 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 136 medlemmar .

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 14 överlåtelser skett. Andrahandsuthyrning har formellt godkänts av styrelsen. Det finns möjlighet till andrahandsuthyrning, men den som önskar hyra ut behöver diskutera och komma överens med styrelsen om riktlinjerna för sin uthyrning. Inga andrahandsuthyrningar har skett under 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhetsåret som har gått

Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda möten.

Under året har föreningen omtecknat avtalet med KEAB. KEAB utför städning i fastigheten.

Vi har också beslutat om ytterligare tillfällen för rengöring av våra sopkärl, numera sker kärvtvätt vid fem tillfällen per år.

Förening har genomfört en Energideklaration och tagit fram en Underhållsplan som anger när olika åtgärder behöver utföras i vår fastighet.

7

Styrelsen har varit delaktig i ett antal möten med våra grannföreningar och även deltagit i ett möte med Nacka Lantmäteri där syftet varit att bilda två gemensamhetsanläggningar. Dessa är trädgården tillsammans med Brf Tryckeriet och garaget tillsammans med Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Styrelsen fick av Lantmäteriet i Nacka ett förslag gällande Garaget och Trädgården som vi tillbakavisade. Ärendet kommer att beslutas av Nacka Tingsrätt. Ett första möte med Tingsrätten och inblandade parter har genomförts på platsen.

När det gäller bildandet av Gemensamhetsanläggning för den gemensamma infartsvägen (gäller alla grannföreningar) kommer föreningen att bli kallad för genomgång hos Nacka Lantmäteri i kvartal 1 2009.

Styrelsen har tillsammans med de andra föreningarna haft regelbundna möten med Fredells ang. deras pågående byggnation.

Under året beställdes det en container där medlemmarna fick möjlighet att slänga grovsopor. Den 12 oktober deltog ett antal boende med att plocka skräp och putsa inför vintern.

Styrelsen har tagit fram Trivselregler och information som berör oss alla, dess har delats ut till alla boenden och även publicerats på hemsidan.

Hemsidan har bytt skepnad och förhoppningsvis blivit mer lättnavigerad mot den tidigare. Syftet med hemsidan är att alla boende och övriga som är intresserade av vår förening skall kunna finna adekvat information. Adressen till vår hemsida är www.brfstugan.se

Styrelsen har förhandlat med JM och Brf Tryckeriet om det sophus som finns placerat på hörnet mot Brf Tryckeriet (port 65) Eftersom vi inte nått en lösning har Brf Sjöstugan via jurist tagit fram ett Nyttjanderättsavtal som i februari lämnades till Brf Tryckeriet.

Föreningen har tillsammans med grannföreningarna deltagit i uppvaktning av Kommunpolitiker i Nacka för att få till stånd en ändring av beslutet att göra om Järlaleden till en fyrfilig väg enligt Vägverkets direktiv. Vi har fått indikationer på att lösningen blir en trefilig väg och att det kommer att byggas någon form av bullerskydd mot vårt område.

Under hösten 2008 har ändring av intervaller och styrning av trapphusbelysningen genomförts för att minska energiförbrukningen.

Under hösten 2008 beslutade styrelsen om att installera haklås (säkerhetslås) på samtliga lägenhetsdörrar med syfte att höja säkerheten och minska inbrottsrisken.

Föreningen har under våren tillsammans med JM och en besiktningsman genomfört en Garantibesiktning av hela fastigheten. Under besiktningen framkom det brister i princip alla lägenheter och även i övriga utrymmen såsom cirkulation av luften i garage, etc. Besiktningsanmärkningarna är ej slutreglerade. 7

Efter garantibesiktningen har föreningen funnit ytterligare ett antal brister, dessa är:

- " spricka i balkongtak
- " ventilationsgaller i utfackningsväggar
- " otäta stegluckor till vinden.

Vi har genomfört en extra besiktning ang. dessa punkter tillsammans med en utomstående besiktningsman. Protokoll från besiktningen har delgivits JM, Styrelsens förhoppning är att JM åtgärdar punkterna och står för kostnaderna.

Vad är planerat inför 2009

Styrelsen har beslutat om en hyreshöjning på 3% enligt föreningens ekonomiska plan, hyreshöjningen är fr.o.m. den 1 januari 2009.

Under våren 2009 kommer Styrelsen att beställa nya filter för byte. Syftet är få till stånd en bättre luftcirkulation i husen och ett bättre klimat för oss alla.

Vi kommer att anordna en städdag både på våren och på hösten där vi träffas och gör rent och fint runt våra hus samt att beställa en container för alla boende att kunna slänga grovsopor.

Vi kommer att fortsätta arbetet med att bilda gemensamhetsanläggningar. När gemensamhetsanläggningarna är registrerade kommer en representant från varje förening att delta i det fortgående arbetet med att exv. upphandla nödvändiga funktionsavtal och se till att anläggningarna sköts och hanteras på bästa möjliga sätt.

Förhoppningsvis kan vi installera larm i garaget, för att det skall kunna genomföras behöver vi komma överens med Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Brf Sjöstugan har tagit ställning, vi i styrelsen önskar larm p.g.a. de inbrott och skadegörelser vi haft.

Styrelsen kommer att fokusera på våra avtal, detta med syfte att ta in offerter och förhoppningsvis få till bättre villkor som gynnar oss alla i föreningen.

Nyckeltal

	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	4,31	3,65
Lån per kvm bostadsyta kr	9 928	10 534
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	63,06	66,89
Fastighetens belåningsgrad %	30,03	31,85
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	673	653

Styrelsen:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 april 2008 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Karlsson	Ordförande
Lars Arvidsson	Ledamot
Erika Olsson	Ledamot
Leif Davidsson	Sekreterare
Per Kihlström	Kassör
Jason Morris	Suppleant
Fredrik Finnman	Suppleant
Gunnar Tibbling	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick följande ur styrelsen.

Pål Lorentzon Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit (12) st. protokollförda sammanträden. Under året har (ingen) extra föreningsstämma hållits.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Matz Ekman

Suppleant Hans Norman

Valberedning:

Sammanställande Erik Berglöf

Sture Hummerhielm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 september 2004.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 104 837
årets vinst	306 400
	1 411 237

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	167 625
i ny räkning överföres	1 243 612
	1 411 237

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *12*

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 511 916	4 380 672
Hysesintäkter		324 451	332 245
Övriga rörelseintäkter		1 409	810
Summa nettoomsättning		4 837 776	4 713 727
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-247 243	-97 452
Driftskostnader	2	-1 396 831	-1 374 138
Administrationskostnader	3	-400 505	-199 720
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-24 940	-24 940
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 069 519	-1 696 250
Avskrivning byggnad		-168 000	-59 284
Summa avskrivningar		-168 000	-59 284
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 600 257	2 958 193
Ränteintäkter		796 258	121 967
Räntekostnader		-2 954 084	-2 579 288
Räntebidrag		508 619	565 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 398	-2 135
Summa kapitalnetto		-2 229 605	-1 894 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		370 652	1 064 068
Inkomstskatt		-64 252	-29 400
ÅRETS RESULTAT		306 400	1 034 668

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	167 418 177	167 586 177
Mark		54 200 000	54 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 618 177	221 786 177
Summa anläggningstillgångar		221 618 177	221 786 177
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	210
Övriga fordringar		0	71 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	180 180	107 381
Avräkningskonto förvaltare		1 649 504	3 583 548
Summa kortfristiga fordringar		1 829 834	3 762 289
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 021 568	5 361 912
Summa kassa och bank		2 021 568	5 361 912
Summa omsättningstillgångar		3 851 402	9 124 201
SUMMA TILLGÅNGAR		225 469 579	230 910 378
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		93 398 000	93 398 000
Upplåtelseavgift		62 237 000	62 237 000
Föreningens fond för yttre underhåll		251 437	83 812
Summa bundet eget kapital		155 886 437	155 718 812
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 104 837	237 794
Årets resultat		306 400	1 034 668
Summa fritt eget kapital		1 411 237	1 272 462
Summa eget kapital		157 297 674	156 991 274

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		66 522 679	70 568 799
Summa långfristiga skulder		66 522 679	70 568 799
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	46 104	65 349
Leverantörsskulder		507 868	202 300
Skatteskulder		143 534	153 278
Övriga skulder		38 162	2 017 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	913 558	911 667
Summa kortfristiga skulder		1 649 226	3 350 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 469 579	230 910 378
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		70 730 000	70 730 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>h</i>

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.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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.

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. 2008 uppgick avskrivningarna till 168 000 kr. För 2009 kommer de att uppgå till 184 345 kr. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde. *17*

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Reparationer hiss	35 365	1 947
Löpande reparationer	208 833	85 156
Reparationer ventilation	3 045	0
Trädgårdskostnader	0	10 349
	247 243	97 452

2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	25 135	54 076
Trädgårdsskötsel	75 339	4 018
Snöröjning/sandning	22 927	50 173
Städning	102 755	98 178
El	341 238	294 476
Uppvärmning	434 768	478 500
Vatten	165 342	198 067
Sophämtning	94 814	81 140
Fastighetsförsäkring	41 740	47 006
Självrisk	14 268	0
Kabel-TV/Bredband	63 140	60 537
Hyra lokaler och garage/parkering	2 352	4 728
Förbrukningsinvent. och material	13 013	3 239
	1 396 831	1 374 138

3 Administration

	2008	2007
Telefon & porto	9 321	3 319
Styrelsearvode	146 975	61 000
Revisionsarvode	40 346	28 976
Arvode förvaltning	66 961	82 065
Övriga administrationskostn.	13 352	5 267
Övr främmande tjänst	75 288	0
Föreningsavgifter	1 600	0
Sociala kostn arvode	41 792	19 093
Utbildning	4 870	0
	400 505	199 720

4 Byggnader

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	167 673 000	167 673 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	167 673 000	167 673 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-86 823	-27 539
Årets avskrivningar	-168 000	-59 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 823	-86 823
Bokfört värde byggnad och mark	167 418 177	167 586 177
Taxeringsvärden byggnader	85 494 000	85 494 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	105 494 000	105 494 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Interimsfordringar	76 077	72 835
Upplupna räntebidrag	104 103	34 546
	180 180	107 381

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 398 000	62 237 000	83 812	237 794	1 034 668
Disposition av föregående års resultat			167 625	867 043	-1 034 668
Årets resultat					306 400
Belopp vid årets utgång	93 398 000	62 237 000	251 437	1 104 837	306 400


7 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Nordea 46671 Oms.dag 2011-06-01 4,34%	23 527 103	23 548 534
Nordea 37710 Oms.dag 2009-01-21 3,48%	23 514 577	23 537 080
Nordea 37729 Rörligt 2009-01-16 3,10%	19 527 103	23 548 534
Avgår kortfristig del	-46 104	-65 349
	66 522 679	70 568 799

**9 Upplupna kostnader
och förutbetalda
intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna utgiftsräntor	340 141	241 210
Upplupna soc.avgift	38 400	12 000
Förskottsbetald intäkt	345 238	407 851
Upplupna revisionsarvoden	30 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	120 000	37 500
El dec	20 647	117 376
Värme dec	0	59 261
Övriga upplupna kostnader	0	16 469
Snöröjning	6 125	0
WSP besiktning	4 636	0
Trädgårdsskötsel	8 371	0
	913 558	911 667

Stockholm 5 mars 2009


Torbjörn Karlsson


Lars Arvidsson

Erika Olsson



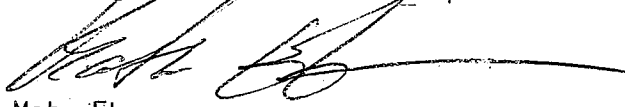

Leif Davidsson

Per Kihlström




Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2009
öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Sjöstugan

Org nr 769611-4276

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöstugan för år 2008. 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 de 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 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 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 13 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor