

Årsredovisning

för

Brf Sjöstugan

769611-4276

Räkenskapsåret

2009
7

Styrelsen för Brf Sjöstugan 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 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 har tillsammans med Brf Tryckeriet, Brf Vintervägen, Brf Ångslupen, Brf Färgeriet och Brf Utsikten startat Sickla Allé Samfällighetsföreningen. Denna samfällighet förvaltar infartsgatan, gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan.

Vi kommer tillsammans med Brf Tryckeriet och Brf Utsikten att bli involverade i ytterligare två samfälligheter, dessa omfattar trädgården runt vår respektive Brf Tryckeriets förening och garaget. Andelstal för framtida drift och underhåll kommer därvid att fastställas för denna fastighet och intilliggande fastigheter. Dessa samfälligheter kommer att bildas under 2010. Till dess får respektive förening bära sina egna kostnader.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Styrelsen har upphandlat Teknisk förvaltning av WIAB Service / Wahlings Installationservice AB.

I avtalet ingår även fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

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

Föreningen har sagt upp två avtal, Europark och ComHem. Föreningen kommer att sitta med respektive företag med syftet att diskutera framtiden / kommande avtal.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

12

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

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garage till Bri och eventuella 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 134 medlemmar .

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 11 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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhetsåret som har gått

Styrelsen har under året haft 9 ordinarie och 2 extra styrelsemöten, totalt 11 protokollförda möten.

Styrelsen beslöt att ge alla Bri en avgiftsfri månad, månaden sattes till juli 2009.

Anledningen var bland annat den gynnsamma ränteutvecklingen.

Styrelsen beslöt att upphandla Bredband via fiber. Styrelsen tog in offerter och valde Ownit som vår leverantör. Vi har tecknat ett tre-års avtal. Installation är planerad att ske under kvartal ett 2010. Alla Bri kommer att få denna lösning installerad i lägenheterna, lösningen möjliggör en Internet uppkoppling på 100 Mbit/s upp och ner, IP telefoni och TV.

Styrelsen har tillsammans med Brf Tryckeriet anlitat ett företag som hjälper oss med att ta fram en ritning på hur vi skulle kunna göra vår trädgård mer trivsamt för alla boende. Förhoppningsvis kommer vi att ta in offerter under kvartal ett 2010 för att under våren 2010 påbörja en trivsamt förändring av trädgården.

Styrelsen har med Brf Tryckeriet tecknat ett Nyttjanderättsavtal gällande soprummet (gaveln vid port 65).

Under året har föreningen utfört två städdagar, en på våren och en på hösten, till dessa städdagar beställdes det containrar där medlemmarna fick möjlighet att slänga grovsopor. Städningen på hösten arrangerades tillsammans med Brf Tryckeriet.

Styrelsen har uppdaterat våra Trivselregler och skötselinstruktioner, dess har delats ut till alla boenden och även publicerats på hemsidan.

Styrelsen anstränger sig för att hålla alla Bri som har tillgång till en dator informerade om viktiga händelser via vår hemsida. Adressen till vår hemsida är www.brfsjostugan.se. Övrig viktig information delas ut i brevlådorna.

JM har under året rättat till alla av Besiktningsmannens påpekanden. Föreningen har av JM fått en förlängd efterbesiktningsgaranti på ett år, detta pga. de problem som varit och fortfarande finns i garaget, bl. a. dålig ventilation.

Styrelsen har beslutat om en hyressänkning med 2%, hyressänkningen är fr.o.m. den 1 januari 2010.

Vad är planerat inför 2010

Att färdiginstallera av Ownit beställt bredband till alla Bri.

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 de resterande två gemensamhetsanläggningarna. 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.

Föreningen kommer att tillsammans med Europark och ComHem diskutera nuvarande löpande avtal.

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.

Målsättningen beroende på stämmans beslut är att tillsammans med Brf Tryckeriet kunna färdigställa en trevligare trädgård "innergården".

7

Nyckeltal

	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	2,76	4,31	3,65
Lån per kvm bostadsyta kr	9 694	9 928	10 534
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	61,61	63,06	66,89
Fastighetens belåningsgrad %	29,09	30,03	31,85
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	636	673	653

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelsen:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 april 2009 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Karlsson	Ordförande
Martin Åhs	Ledamot
Karin Luttropp	Sekreterare
Leif Davidsson	Ledamot
Per Kihlström	Kassör
Jason Morris	Suppleant
Fredrik Finnman	Suppleant
Gunnar Tibbling	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick följande ur styrelsen.

Lars Arvidsson	Ledamot
Erika Olsson	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit (11) 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:

Sammankallande	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	1 243 612
årets vinst	284 919
	1 528 531
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	167 625
i ny räkning överföres	1 360 906
	1 528 531

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 264 275	4 511 916
Hysesintäkter		327 647	324 451
Övriga rörelseintäkter		1 502	1 409
Summa nettoomsättning		4 593 424	4 837 776
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-172 517	-247 243
Driftskostnader	2	-1 642 557	-1 396 831
Administrationskostnader	3	-356 696	-400 505
Personalkostnader		-1 380	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-24 937	-24 940
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 198 087	-2 069 519
Avskrivning byggnad		-184 345	-168 000
Summa avskrivningar		-184 345	-168 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 210 992	2 600 257
Ränteintäkter		112 820	796 258
Räntekostnader		-1 816 575	-2 954 084
Räntebidrag		267 696	508 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 325	-580 398
Summa kapitalnetto		-1 922 384	-2 229 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		288 608	370 652
Inkomstskatt		-3 689	-64 252
ÅRETS RESULTAT		284 919	306 400

2

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	167 233 832	167 418 177
Mark		54 200 000	54 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 433 832	221 618 177

Summa anläggningstillgångar

221 433 832 **221 618 177**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		25	150
Övriga fordringar		66 322	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	87 642	180 180
Avräkningskonto förvaltare		1 749 585	1 649 504
Summa kortfristiga fordringar		1 903 574	1 829 834

Kassa och bank

Kassa och bank		506 421	2 021 568
Summa kassa och bank		506 421	2 021 568

Summa omsättningstillgångar

2 409 995 **3 851 402**

SUMMA TILLGÅNGAR

223 843 827 **225 469 579** *1*

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		419 062	251 437
Summa bundet eget kapital		156 054 062	155 886 437
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 243 612	1 104 837
Årets resultat		284 919	306 400
Summa fritt eget kapital		1 528 531	1 411 237
Summa eget kapital		157 582 593	157 297 674
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		64 895 041	66 522 679
Summa långfristiga skulder		64 895 041	66 522 679
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	101 672	46 104
Leverantörsskulder		332 039	507 868
Skatteskulder		117 820	143 534
Övriga skulder		6 369	38 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	808 293	913 558
Summa kortfristiga skulder		1 366 193	1 649 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 843 827	225 469 579
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		70 730 000	70 730 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>2</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 hos förvaltare ekonomisk förvaltning 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. 2009 184 345 uppgick avskrivningarna till 168 000 kr. För 2010 kommer de att uppgå till 201 103 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.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	4 797	11 301
Hiss, besiktning	5 026	4 712
Hiss, serviceavtal	42 993	19 352
Löpande reparationer	88 738	208 833
Reparationer ventila	30 814	3 045
Trädgårdskostnader	149	0
	172 517	247 243

2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetskötsel	31 591	25 135
Trädgårdsskötsel	59 779	75 339
Snöröjning/sandning	40 296	22 927
Städning Entreprenad	111 453	102 755
Gemensamhetsanläggni	10 573	0
El	233 368	341 238
Uppvärmning	567 682	434 768
Vatten	161 700	165 342
Sophämtning	118 256	94 814
Fastighetsförsäkring	43 972	41 740
Självrisk	4 000	20 500
Försäkringsersättnin	0	-6 232
Kabel-TV/Bredband	243 393	63 140
Lokalhyra	3 000	600
Hyra garage & park	0	1 752
Förbrukningsinvent.	9 275	896
Förbrukningsmaterial	4 219	12 117
	1 642 557	1 396 831

3 Administration

	2009	2008
Gåvor	339	312
Kreditupplysning	0	244
Telefon & porto	10 725	8 721
IT-kostnader	573	314
Styrelsearvode	120 001	146 975
Revisionsarvode	33 713	40 346
Övriga arvoden	23 150	0
Arvode förvaltning	70 834	66 961
Övr administrationsk	19 213	11 752
Bankkostnader	450	730
Övriga främmande tjänster	15 950	75 288
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Övriga löner	20 000	600
Sociala kostn arvode	40 149	41 792
Utbildning	0	4 870
	356 697	400 505

4 Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 673 000	167 673 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 673 000	167 673 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-254 823	-86 823
Årets avskrivningar	-184 345	-168 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 168	-254 823
Utgående balans	167 233 832	167 418 177
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

	2009-12-31	2008-12-31
Interimsfordringar	80 206	76 077
Upplupna räntebidrag	7 436	104 103
	87 642	180 180

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 398 000	62 237 000	251 437	1 104 837	306 400
Disposition av föregående års resultat			167 625	138 775	-306 400
Årets resultat					284 919
Belopp vid årets utgång	93 398 000	62 237 000	419 062	1 243 612	284 919

7 Skulder till kreditinstitut


	2009-12-31	2008-12-31
Nordea 46671 Oms.dag 2011-06-01 4,34%	23 503 474	23 527 103
Nordea 37710 Rörligt 1,358%	23 489 765	23 514 577
Nordea 37729 Rörligt 1,355%	18 003 474	19 527 103
Avgår kortfristig del	-101 672	-46 104
	64 895 041	66 522 679

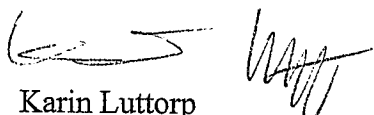
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utg.räntor	95 759	340 141
Beräknade soc.avg.	50 000	38 400
Förskottsbet. intäkt	355 596	345 238
Upplupna rev.arvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearv	140 000	120 000
El	23 911	20 647
Värme	73 387	0
Snöröjning	0	6 125
WSP besiktning	0	4 636
Trädgårdsskötsel	0	8 371
Städning	11 244	0
Sopor	1 681	0
Avräkning Europark	26 715	0
	808 293	913 558

Stockholm 4 mars 2010


Torbjörn Karlsson


Martin Åhs


Karin Luttorp

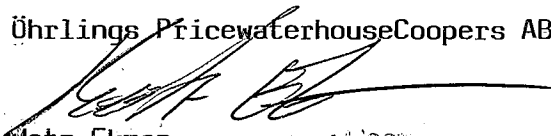

Leif Davidsson


Per Kihlström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sjöstugan

Org nr 769611-4276

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan för år 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.

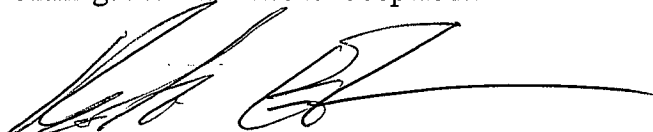
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 24 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor